Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°02		21.08.2026	17.09.2026
Modification n°04	20.03.2025	09.11.2026	
Modification simplifiée n°01	17.07.2025	26.01.2026	30.01.2026
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		
Mise à jour n°10		30.06.2026	30.06.2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09/11/2026

Fait au Poiré-sur-Vie,

Guy Plissonneau
Président de la CC Vie et Boulogne
11 nov. 2026

Communauté de Communes 24, rue des Landes LE POIRÉ S/VIE VIE et BOULOGNE

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Notice explicative et exposé des motifs

Complément au rapport de présentation

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

Sommaire

Présentation du territoire 5

Contexte de la procédure et expose des motifs 6

Exposé des motifs et objectif de la procédure 6

Choix de la procédure 6

Objets de la modification 7

1 - Règlement écrit 7

1.1 Introduction 8

1.2 Dispositions générales 14

1.3 Zone urbaine mixte, "UA", "UB" et "UP" 39

1.4 Zone urbaine spécifique, « UE » et « UL » 58

1.5 Zone à urbaniser, « AU » 74

1.6 Zone agricole, « A » 97

1.7 Zone naturelle, « N » 120

2 - Règlement graphique 148

2.1 Zone urbaine, dite « U » 148

2.2 Zone à urbaniser, dite « AU » 180

2.3 Zone agricole et naturelle, dite « A » et « N » 183

2.4 Prescriptions graphiques 197

2.5 Erreurs matérielles 325

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 376

3.1 Préambule 376

3.2 OAP sectorielle 377

3.3 OAP thématique : PCAET et habitat 468

4 – Analyse du projet de la modification n°4 et pré-bilan à 4 ans 491

4.1 Actualisation des surfaces du zonage 491

4.2 Actualisation des prescriptions 494

4.3 Actualisation de la programmation dédiée à l'habitat 496

4.4 Cohérence et respect des documents locaux et supra 498

4.5 Pré-bilan à 4 ans 500

5 - Annexes 503

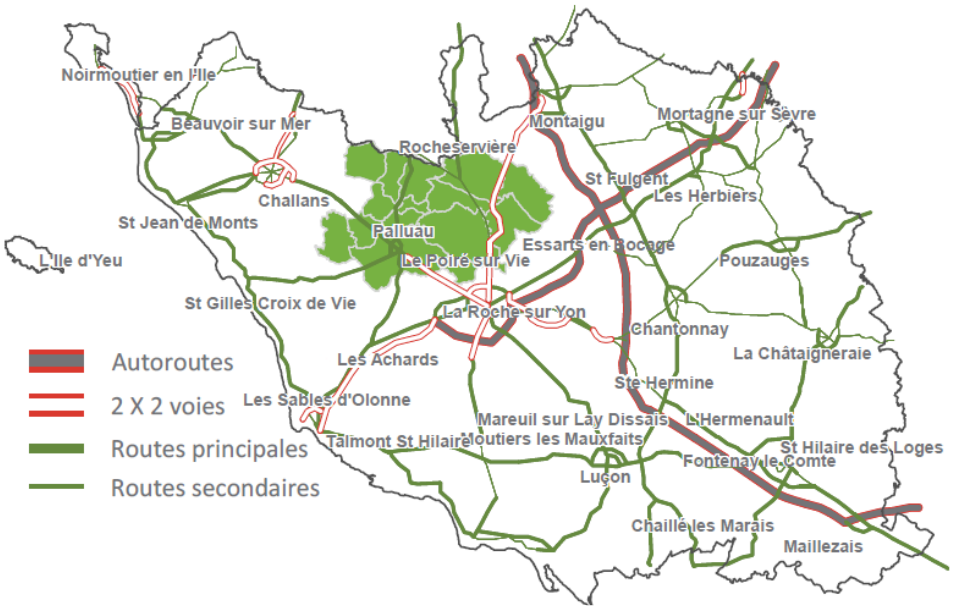
5.1 Servitudes d'utilité publique (SUP) 503

5.2 Taxe d'aménagement 503

5.3 Zone d'Aménagement Concerté et Différé 503

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 46 344 habitants (INSEE 2022).



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.

Depuis, le PLUI-H a évolué plusieurs fois par déclaration de projet n°1, modifications n°1, 2 et 3, révisions allégées n°1 et 2, approuvés respectivement par délibération du conseil communautaire en date du 22 février 2021, du 20 mars 2023, 20 novembre 2023 et 23 septembre 2024. A noter également qu'une modification simplifiée n°1 est en cours dont l'approbation est prévue en 2027.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE ET EXPOSE DES MOTIFS

Exposé des motifs et objectif de la procédure

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 ;
- apporter des compléments/modifications aux dispositions règlementaires notamment pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, répondre aux évolutions réglementaires ;
- prendre en compte les demandes exprimées par la population ;
- encadrer et permettre la réalisation de certains projets exprimés par les porteurs de projets.

Cela aura également pour effet de faire évoluer le rapport de présentation, en ajoutant cette notice explicative comme complément à celui-ci, ainsi que certaines annexes au PLUi-H.

Choix de la procédure

Pour rappel, l'article L153-31 du code de l'urbanisme prévoit que :

« I.-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 du I 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 20 mars 2025, le Président de la communauté de communes a engagé la modification n°4 du PLUi-H de Vie et Boulogne.

Modalités

Le projet de modification n°4 sera tout d'abord 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 qu'en parallèle de la notification aux PPA, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sera sollicité par un examen au cas par cas ad'hoc sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

En fonction de la réponse de celle-ci, il sera nécessaire de réaliser une évaluation environnementale ou non, organiser la concertation du public et une enquête publique d'une durée minimale de 15 ou 31 jours.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera invité à approuver la modification n°4 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

OBJETS DE LA MODIFICATION

1 - Règlement écrit

Le règlement écrit est modifié afin de :

- clarifier et améliorer la lisibilité de celui-ci,
- à la marge modifier certaines règles en cohérence avec le PADD, le projet politique et les demandes administrés,
- assurer le respect des objectifs liés au « zéro artificialisation nette ».

Dans les encadrés verts :

- en vert, les éléments ajoutés au règlement écrit par la modification n°4 du PLUi-H ;

- en gris, les parties déjà existantes au sein du règlement écrit du PLUi-H actuellement en vigueur ;
- les parties barrées "—" supprimées du règlement écrit par la modification n°4 du PLUi-H ;

1.1 Introduction

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

INTRODUCTION

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne. Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat est divisé en 4 familles de zones distinctes :

- **Les zones urbaines « U »** désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions*. Dans ce règlement, les zones urbaines sont divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB et UP) et en zones urbaines spécialisées (UE et UL).

La codification de l'ensemble de ces zones « U » délimitées au plan fait l'objet des titres II et III du présent règlement.

- **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. 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 six ans et que son aménagement* n'aura pas répondu aux conditions définies par le code de l'urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones « AU » délimitées au plan fait l'objet du titre IV du présent règlement.

- **Les zones agricoles « A »** : certaines zones du PLUi-H, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone « A », les extensions* limitées des constructions* à vocation « habitation »

existantes, annexes* (aux habitations), les installations*, aménagements* et travaux, nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments* ~~agricoles~~ pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

~~Peuvent~~ Ont également ~~être~~ été mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées :

- des constructions* ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

La codification de l'ensemble de ces zones « A » délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

- Les zones naturelles « N » : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone « N », les constructions*, installations*, aménagements* et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes* (aux habitations) et les extensions* limitées de constructions* existantes. Les changements de destination des bâtiments* ~~agricoles~~ pourront être autorisés selon les conditions spécifiées au sein du présent règlement.

~~Peuvent~~ Ont également ~~être~~ été mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées :

- des constructions* ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

La codification de l'ensemble de ces zones « N » délimitées au plan fait l'objet du titre VI du présent règlement.

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi-H. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N), ainsi que leur division, symbolisée par une seconde lettre majuscule (ex : UA ou UE). Dans certains cas, il existe des sous-secteurs, indicés par une lettre minuscule (ex : UAa, UBa, etc).

STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article ~~L~~R151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Pour les titres II à VI, les règles sont organisées en 9 ~~8~~ articles pour chacune des zones :

Article 1 – Destinations ~~et~~, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités

Article 2 - Desserte, équipements et réseaux

Article 3 - Implantation* des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

Article 4 - Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 - Hauteur* maximale des constructions

Article 6 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 7 - Emprise au sol*, espaces libres et plantations

Article 8 - Stationnement

Article 9 - Dispositifs d'énergies renouvelables

En annexe du règlement écrit :

- Liste des emplacements réservés
- Charte sur le logement de fonction* en zone agricole

PORTÉE DU RÈGLEMENT

La conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi-H se vérifie tout d'abord par rapport au règlement écrit et graphique.

Ce règlement s'oppose à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité suivante : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës*, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette* doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Ainsi les règles du PLUi-H s'appliquent lot par lot.

En outre, demeurent applicables tous les articles du code de l'urbanisme, excepté les articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur, notamment concernant :

- les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE), susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation* au sein des différentes zones du PLUi-H. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement ;
- les bâtiments* agricoles (implantation* et extension*) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural et de la pêche maritime) via le règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement* particulières (ZAC, lotissement...) ;
- les lotissements dont le règlement est en vigueur. ~~A compter de l'approbation du PLUi-H,~~ Les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi-H.

Par ailleurs, conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles du PLUi-H ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* environnantes.
Enfin, les aménagements* ~~type accès,~~ (type stationnement, assainissement individuel, …) liés à une construction* autorisée dans une zone U, AU, N et A, ne peuvent pas être reportés dans une autre zone.
De plus, les constructions*, installations* et aménagements* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques.
Au besoin, le rapport de présentation ~~pourra~~ peut apporter des explications sur certaines dispositions.
Enfin, il est nécessaire de consulter les annexes* du PLUi-H qui contiennent d'autres règles relatives à d'autres législations (ex : servitudes d'utilité, zone d'aménagement concerté, patrimoine archéologique…).

S'appliquent notamment les articles R523-4 et R523-9 du code du patrimoine qui précisent les projets soumis à une prescription d'archéologie préventive.

1.2 Dispositions générales

LEXIQUE

A

Abri de jardin : construction* d'emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m², destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès principal : entrée sur le terrain d'assiette* du projet la plus fréquemment utilisée par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Accès secondaire : entrée sur le terrain d'assiette* du projet utilisée de façon exceptionnelle ~~inférieure~~ à l'accès principal* par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Activité primaire : ~~regroupe l'~~ensemble des activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (ex : agriculture, pêche, forêts, mines, gisements, etc).

Activité secondaire : ~~regroupe les~~ entreprises qui ont pour activité principale la transformation de la matière première issue du secteur primaire* (ex : industrie agroalimentaire, sidérurgie, chimie, textile, construction notamment automobile, aéronautique, etc).

Activité tertiaire : ~~regroupe les~~ secteurs d'activités qui n'appartiennent pas aux deux autres secteurs, leur activité principale est la production de services (ex : enseignement, avocat, etc).

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, etc. Les activités sans lien avec l'activité agricole et non accessoires (générant notamment des revenus supérieurs à l'activité agricole) sont considérées comme touristiques.~~

Activité agro-touristique : activité touristique accessoire à l'activité agricole existante principale. La destination est alors considérée comme agricole. 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, etc.

La destination des activités sans lien avec l'activité agricole et non accessoires (générant notamment des revenus supérieurs à l'activité agricole) est considérée comme touristique.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture-terrasse* et qui constitue des rebords (garde-corps non compris).

Aire de stationnement : ~~correspond à la~~ surface allouée pour le stationnement des véhicules ~~motorisés. Elle peut être ouverte ou fermée (type garage).~~

Alignement : ~~correspond à la~~ délimitation par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.


A l'alignement sur voie

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

Annexe : ~~correspond à une~~ construction* secondaire :

- dont l'emprise au sol* est inférieure à celle du bâtiment* principal,
- qui apporte un complément aux fonctionnalités de celui-ci,
- non contigüe à une construction* existante.

Une piscine non accolée est considérée comme une annexe.

Artifice de liaison : n'est pas une construction* mais une installation* comportant une toiture ajourée et/ou au maximum un mur. A titre d'exemple, ~~une pergola et~~ une arche ~~sont des~~ est un artifice~~s~~ de liaison.

Attique : dernier niveau placé au sommet d'une construction* et situé en retrait* des façades.

B

Bâtiment : sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc pas être considérées comme relevant de la définition du bâtiment* les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,

- soit de l'absence de toiture,

- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

Claire-voie : dispositif de clôture* ajouré, qui présente des vides. Les gabions ne sont pas compris comme des dispositifs ajourés.

Clôture : sert à enclore un espace, fermer un passage. Sauf dispositions particulières, en ~~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.

~~**Comble** : espace situé entre le dernier plancher et la toiture du bâtiment pouvant générer de la surface de plancher. Ne constitue pas un niveau mais peut être aménagé ultérieurement.~~

Contigu : est contiguë une construction* qui touche, qui est accolée à une limite (construction* contiguë à une limite) ou à une autre construction* (constructions* contiguës). Ne sont pas considérées comme contiguës, deux constructions* reliées par un artifice de liaison*.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La construction principale* donne la destination.

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*.

Construction voisine : construction* située soit de manière contigüe*, soit sur le terrain jouxtant celui de la construction.

D

Débord de toit : partie de la toiture, qui dépasse de la façade d'une construction* ~~inférieure ou égale à 30 cm.~~ De dimension supérieure à 30 cm, le débord de toit génère de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont alors mesurées à leur extrémité.

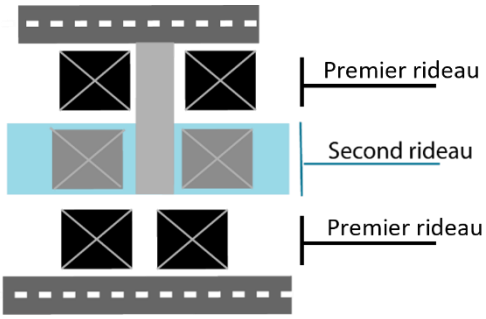
Défrichement : opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Densité : mesure qui correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette* sur lequel ils sont construits. La densité ~~brute minimale~~ se calcule en comprenant voirie, réseaux…, ~~espaces collectifs et équipements publics~~ en lien avec le projet. La densité sera calculée à l'entier inférieur.

Division en drapeau ou en second rideau : division d'un terrain aboutissant à la création d'un lot au fond du terrain qui présente un accès assez long et étroit à la voie publique ou privée qui le dessert, l'ensemble se rapprochant de la forme du drapeau.

A l'issue d'une division en drapeau, on distingue les parcelles selon leur situation par rapport à la voie publique :

- parcelle de premier rideau : parcelle située en façade sur rue.
- parcelle de second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre parcelle et n'ayant qu'un contact limité avec la



voie publique (correspondant généralement à l'accès de la parcelle).

E

Emprise au sol : projection verticale des volumes de la construction*, débords et surplombs inclus (ex : balcon). Toutefois, sont exclus : les ornements et les marquises, ainsi que les débords de toiture* jusqu'à 30 cm inclus lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Au-delà de 0,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*, les terrasses* et les margelles des piscines génèrent de l'emprise au sol.
A noter que les abris de piscine ne génèrent pas d'emprise au sol jusqu'à 1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel*.

Espace perméable : superficie du terrain qui se laisse traverser par un fluide. Ces surfaces absorbantes peuvent être végétales et/ou minérales.

Extension : agrandissement contigu* à la construction* existante, horizontal ou vertical (surélévation, excavation ou agrandissement) présentant des dimensions inférieures.
Une construction* reliée par un passage couvert entre deux bâtiments* sera considérée comme une annexe*, et non comme une extension, si ce passage se révèle être un artifice de liaison*.

F

Faîtage : point le plus haut de la construction* (hors éléments techniques).

Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non-coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

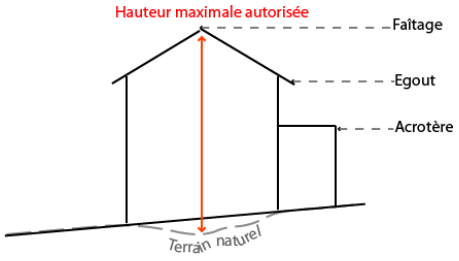
H

Habitat collectif : forme d'habitat comportant plusieurs logements au sein d'un même bâtiment, disposant d'une entrée principale pour desservir l'ensemble des logements.

Habitat individuel : forme d'habitat ne comportant qu'un seul logement ~~et disposant d'une entrée particulière.~~

Habitat groupé : forme d'habitat comportant des logements attenants et disposant d'une entrée propre à chaque logement.

Habitations légères de loisirs (HLL) : habitations démontables ou transportables, occupées de manière saisonnière ou temporaire à usage de loisirs. Elles peuvent s'implanter dans les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés, les dépendances des maisons familiales de vacances agréées et certains terrains de camping. À défaut de s'implanter dans un de ces lieux prévus, les HLL relèvent du droit commun des constructions* conformément à



l'article R111-40 du CU, et ne bénéficient plus de leur régime d'autorisation spécifique. A noter que les résidences mobiles de loisirs* (RML) ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL.

Hauteur : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux~~, à la date du dépôt de la demande~~. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère* dans le cas de toitures-terrasses*, ou de terrasses* en attique*. Les installations* techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

I

Implantation : disposition d'une construction* sur un terrain par rapport à ses limites. Les règles d'implantation s'appliquent à toute construction*.

Impossibilité technique : cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité de réalisation des constructions* au regard des règles énoncées : occupation du sol incompatible avec la construction*, difficultés techniques en lien avec les réseaux, etc.

Installation : ~~une installation est un~~ ouvrage ou structure 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 techniques tels que des ~~stations de lavage,~~ trackers solaires, panneaux solaires, etc.

L

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°.

Exemple : implantation d'une construction autorisée en limite ou à au moins 2 mètres de la limite séparative



Limite séparative : limite entre le terrain d'assiette* du projet et le ou les terrains voisins contigus*. En sont exclues les limites de l'unité foncière*par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée. On appliquera l'article 4 dédié aux implantations* en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex : espace vert).

Limite de voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée : limite entre le terrain d'assiette* de la construction*, et les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les parkings, les fossés et talus la bordant.

On appliquera l'article 4 dédié aux implantations* en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées sans circulation motorisée (ex : espace vert).

Local accessoire : localisé sur une même unité foncière*, complémentaire et indissociable du fonctionnement de la construction* principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment ~~(exemple : atelier d'un artisan situé dans son habitation).~~ : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment*industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …Il peut faire partie intégrante de la construction* principale ou constituer une annexe* ou une extension*.
Son emprise au sol* maximale est de l'ordre de 20 % par rapport à l'emprise au sol* de la construction* principale. Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment* principal auquel il se rattache.

Logement de fonction : construction* à usage ~~d'habitation~~ de logement qui est liée et nécessaire à une activité. Les logements de fonction sont réputés avoir la même destination et sous-destination que l'activité. Par exemple, en zone agricole, un logement de fonction agricole a une destination agricole.

Logement social : logement, ~~d'initiative publique ou privée,~~ destiné à des publics aux faibles revenus agréé par l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre. Un logement social peut notamment être ~~:~~ financé en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif social (PLS) (bailleurs sociaux). Il peut également ~~-~~ être issu d'une opération agréée par l'Etat éligible aux financements « Prêt Social Location- Accession » (PSLA) ou « Bail Réel Solidaire » (BRS) ~~(comptabilisé comme logement social pendant 10 ans)~~. A noter qu'il peut également ~~-~~ faire l'objet d'un conventionnement ANAH pour les bailleurs privés.

M

Matériaux de fortune : matériaux non qualitatifs d'un point de vue paysager et/ou non durables dans le temps, telles que la tôle ondulée, les bâches…

Mises aux normes : travaux rendus nécessaires afin de rendre la construction* conforme aux lois et règlements applicables.

N

Non aedificandi : zone ne pouvant pas recevoir de nouvelles constructions*, à l'exception de celles nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : ~~est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.~~ projet global visant à transformer, réhabiliter ou développer un espace de manière cohérente. Elle peut notamment concerner une ou plusieurs constructions* homogènes comprenant de manière générale des équipements communs. Elle ne fait pas référence à une procédure particulière~~.~~

R

Recul : distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de l'alignement*.

Réhabilitation : rénovation ou transformation d'un bâtiment* sans démolition totale (exemple : division d'un logement en plusieurs…).

Résidence mobile de loisirs (RML) : véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs pouvant être déplacés par traction mais que le code de la route interdit à la circulation. A noter qu'ils se distinguent des caravanes qui conservent en permanence des moyens de mobilité. Les RML ayant perdu leur moyen de mobilité sont considérées comme des HLL*.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs : résidence facilement et rapidement démontable, occupée au moins 8 mois par an, sans fondation et disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs. Elle peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Retrait : distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.

Revêtement perméable : matériaux ou aménagement* qui permettent aux sols de drainer l'eau de pluie. L'objectif de ces revêtements est de permettre une infiltration des eaux de pluie en direct et de réduire le phénomène de ruissellement.



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire



Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45



Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire

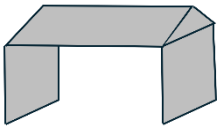


Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil

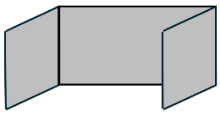


Dalle alvéolaire (béton) – Source : Even Conseil

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

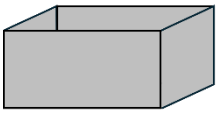


Ruine

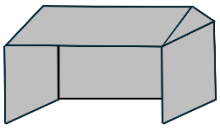


Ruine

S



Construction



Construction

Saillie : désigne un élément d'architecture qui dépasse de la façade ou de la toiture d'un bâtiment.

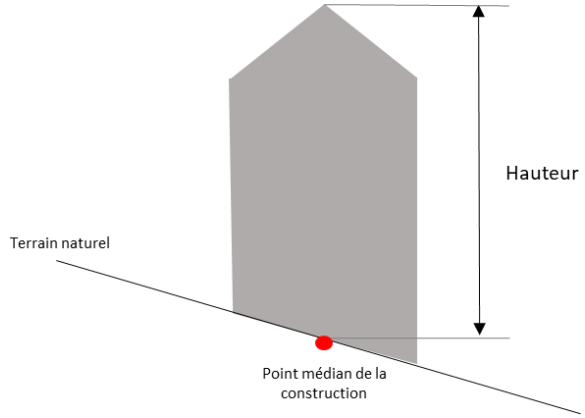
Soutènement : un mur de soutènement a pour objet uniquement de maintenir les terres du terrain naturel* (sans remblai) lorsque le sol n'est pas de même niveau. Il ne constitue pas une clôture*, la règle de hauteur* de l'article 6 ne s'applique donc pas.

T

Terrasse : plate-forme aménagée d'une construction* externe d'un bâtiment* (maison, immeuble, etc.). Les terrasses dont la surélévation est supérieure à 0,40 mètre génèrent de l'emprise au sol*.

Terrain d'assiette : est constitué d'une ou plusieurs parcelles. Dans le cas où les parcelles ne sont pas contiguës*, celles-ci devront être dans l'environnement immédiat de la construction* principale.

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette* du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.



Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la construction* qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur*.

U

Unité foncière : est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

> ~~PÉRIMÈTRES SOUMIS À~~ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions*, installations* et aménagements* projetés ~~au sein de ces secteurs~~ doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur.

> LES DESTINATIONS, ~~ET~~ SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

De manière générale, sont interdites les constructions*, installations* et aménagements* qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone, le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux de mises aux normes* des bâtiments* et installations* existants ~~à la date d'~~ depuis l'approbation du présent PLUi-H, non compatibles avec la vocation de la zone, sont autorisés sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles ;

- de ne pas aggraver ou entrainer d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;

- que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;

- que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain, agricole ou naturel et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments* détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Conformément à l'article R151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :
1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.
Les types d'occupation et d'usage du sol du présent règlement sont basés sur l'article R151-27 du code de l'urbanisme qui définit cinq destinations et vingt ~~et une~~ trois sous-destinations comme suit :

- « **Exploitation agricole et forestière** » qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

  - « **Exploitation agricole** » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au ~~logement~~ stockage du matériel, ~~des animaux et~~ des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;

  - « **Exploitation forestière** » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **« Habitation »** qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

  - **« Logement »** recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
  - **« Hébergement »** recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- « **Commerce et activité de service** » qui comprend les 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~~ aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services, les constructions* commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

  - « **Restauration** » recouvre les constructions* destinées à la restauration ~~ouverte à la vente directe pour~~ sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle ;

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

  - « **Activités de services 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens ;

  - **« 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 L112- 1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- « **Equipements d'intérêt collectif et services publics** » qui comprend les sept ~~six~~ sous-destinations suivantes :

  - « **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. ~~Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public~~ Une partie substantielle de la construction* est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;

  - « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie ;

  - « **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;

  - « **Salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;

  - « **Equipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;

  - « **Lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

  - « **Autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-

destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment ~~les lieux de culte,~~ les salles polyvalentes~~,~~ et les aires d'accueil des gens du voyage.

- « **Autres activités des secteurs primaire*, secondaire* ou tertiaire*** » qui comprend les ~~quatre~~ cinq sous-destinations suivantes :

  - « **Industrie** » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive ~~et manufacturière~~ du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ~~ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.~~ ainsi que, les constructions* destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptible de générer des nuisances ;

  - « **Entrepôt** » recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage ~~ou à la logistique~~ ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

  - « **Bureau** » recouvre les constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, ~~et~~ de gestion des entreprises des secteurs primaires*, secondaires* et tertiaires* et également des administrations publiques et assimilées ;

  - « **Centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;

  - « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

> **MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

o Mixité sociale

Dans le cas de terrains concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale (pourcentage de logements sociaux* à respecter).

o Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux commerciaux ou activités de services avec accueil de clientèle vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux et services ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'aux rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le

changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

De plus, dans les communes disposant de périmètres d'implantation du commerce de proximité et/ou de périmètre d'implantation d'activité de services et de restaurant, ces mêmes sous-destinations sont admises seulement au sein de ces périmètres. Les extensions* de ces sous-destinations sont autorisées en dehors des périmètres.

> **QUALITÉ DES MATÉRIAUX**

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions*. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction* biosourcés sera privilégié.

En cas de travaux d'isolation sur une construction* existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, le caractère biosourcé, ainsi que leur esthétique.

~~Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser ni sur le domaine public, ni chez un tiers.~~

> **DISPOSITIONS ÉNERGÉTIQUES**

- **Performances énergétiques**

La conception des projets de construction* privilégiée respectera les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources :

- sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;

- performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;

- recours à des énergies renouvelables locales ;

- l'emprise au sol* des bâtiments* neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié ;

- l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie* des façades des constructions* existantes. ~~Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30 mètre~~. Ces dernières sont permises sous réserve :

  - d'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
  - du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments* repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

- **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…, 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.

> **LA GESTION DES RISQUES**

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Risque inondation**

Sur le territoire de Vie et Boulogne, 10 des 15 communes sont concernées par les risques d'inondations liés à l'éventuel débordement d'un des cours d'eau du territoire.

Sur le territoire de Vie et Boulogne, il existe un atlas des zones inondables (AZI), qui concerne le bassin de la Vie (Lot 3 : Jaunay et Vie, 2008), un autre pour le Falleron et~~. Un AZI est également en cours d'établissement~~ pour la Boulogne. Le territoire de Vie et Boulogne est concerné par deux programmes d'actions et de prévention des inondations (PAPI) : PAPI Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (Apremont) et PAPI Sèvre nantaise (Saint-Denis-la-Chevasse).

- **Risque mouvement de terrain**

Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (faiblement exposés). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions* dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

- **Aléa retrait/gonflement des argiles**

Toutes les communes sont confrontées, il est recommandé dans la zone d'aléa moyen, de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

- **Risque cavité**

Avec plusieurs cavités liées à des ouvrages civils et un risque d'érosion des berges, 8 communes du territoire sont concernées. Dans le secteur concerné par la présence de cavité, il est recommandé de procéder à des études de sols avant tout projet de construction*.

- **Risque feu de forêt**

Seule la commune d'Aizenay est exposée aux incendies de forêt. Les nouvelles constructions* ainsi que l'évolution des constructions* existantes (création d'extension* et d'annexe*) devront respecter des marges de recul de 10 ~~50~~ mètres depuis la lisière de l'espace boisé. Le débroussaillement est recommandé sur 50 mètres autour des habitations pour les propriétaires et ayants-droits de terrains situés jusqu'à 200 mètres de massifs forestiers (arrêté préfectoral

n°12 SIDPC-DDTM 627 du 26 novembre 2012) et obligatoire sur 50 mètres autour des campings (arrêté préfectoral n°13-SIDPC-SDIS 250 du 21 mai 2013).

- **Risque sismique**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction*. Toutes les communes de Vie et Boulogne sont situées en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente donc un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement* urbain. Le dimensionnement des bâtiments* neufs ou les travaux sur des bâtiments* anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismiques selon les catégories d'importance des bâtiments* conformément à l'article R 122-36 du code de la construction et de l'habitation.

~~- Catégorie II : habitats collectifs*, bureaux, locaux commerciaux, parking public…et habitations individuelles.~~

~~- Catégorie III : bâtiments* pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie…~~

~~- Catégorie IV : bâtiments* indispensables à la sécurité civile, bâtiments* assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable…~~

~~- Eurocode 8 : La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme. De plus, certains bâtiments* essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.~~

~~- PS-MI (pour les habitations individuelles) : Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction* de bâtiments* simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Les règles PS-MI « Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments* assimilés » sont applicables aux bâtiments* neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.~~

~~La carte d'aléa du risque sismique figure au rapport de présentation.~~

Risque Radon

Toutes les communes sont concernées par un risque « radon » de catégorie 3.

Risque de transport de matières dangereuses (TDM)

Plusieurs axes routiers sont considérés comme à risques :

- la D 948 : La Roche-sur-Yon - Challans, contournant Aizenay ;
- la D 763 : La Roche-sur-Yon - Montaigu, contournant Bellevigny ;
- la D 937 : Bellevigny - Nantes, passant par Les Lucs-sur-Boulogne ;
- l'axe ferroviaire reliant Nantes à Bordeaux qui passe à proximité de la D 763 est également concerné par le risque de TMD.

- **Risque de rupture de barrage**

Sur le territoire de Vie et Boulogne, seul Apremont, qui possède un barrage de catégorie B, est concerné par le risque de rupture de barrage.

- **Nuisances sonores**

Sur le territoire, plusieurs axes routiers génèrent des secteurs exposés aux nuisances sonores :

- la D 948, de catégories 2 et 3, traversant les communes d'Aizenay et de Maché, impactant le bourg d'Aizenay ;

- la D 6, de catégorie 3, partant du bourg d'Aizenay et se dirigeant vers le Sud-Ouest ;

- la D 763, de catégories 2 et 3, traversant les communes du Poiré-sur-Vie, Bellevigny et Saint-Denis-la-Chevasse, impactant le bourg de Bellevigny ;

- la D 937, de catégorie 3 et 4, partant du bourg de Bellevigny pour rejoindre le bourg des Lucs-sur-Boulogne et se dirigeant vers le Nord.

> **INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi-H**

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLUi-H, les documents graphiques du règlement délimitent :



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du code forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III). ~~Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.~~



Les boisements à protéger au titre de l'article L151-23 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. Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé : Cependant, le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface.~~

~~Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :~~

- ~~Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;~~
- ~~Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…) ;~~
- ~~Exploitation du massif forestier encadré par un document de gestion ou en cas d'exploitation agricole.~~

~~Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :~~

~~L'arrachage autorisé d'un boisement entraîne l'obligation de replanter un boisement dans les mêmes proportions que celui détruit (nombre supérieur ou équivalent). La localisation de la replantation est laissée libre.~~
Seuls les travaux d'entretien courant du boisement, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de le détruire ou d'y porter atteinte, sont admis. Si aucune autre solution n'est possible, donc en cas de projet ne pouvant éviter la destruction d'une partie du boisement, celle-ci devra être réduite au maximum et compensée. Le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface. Cependant, il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…) ;
- exploitation du massif forestier encadré par un document de gestion ou en cas d'exploitation agricole.

La compensation devra être effectuée, a minima, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), présentée les mêmes fonctionnalités que les boisements arrachées et/ou en cohérence avec l'environnement (continuité écologique, qualité paysagère, …) et à proximité du boisement détruit. La compensation devra être compatible avec les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». La taille au moment de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. ~~Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou d'y porter atteinte de manière irrémédiable~~. ~~Ainsi,~~ Seuls les travaux d'entretien courant de la haie existante, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte~~, ne~~ sont ~~pas soumis à déclaration préalable. De même,~~ admis. Si aucune autre solution n'est possible, l'arrachage limité ~~peut être~~ est admis, sans compensation, et seulement afin de créer un accès dans une limite de :

- 5 mètres par projet ~~pour une~~ dédié aux habitations ;
- ~~et~~ 10 mètres par projet dédié à une activité économique, ~~telle que l'agriculture~~ agricole et ~~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~~ si aucune autre solution n'est possible, donc en cas de projet ne pouvant éviter la destruction de la haie ou d'une partie, celle-ci devra être réduite au maximum et compensée~~.~~

La replantation devra être effectuée, a minima, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent~~) etant~~ présentée les mêmes fonctionnalités que celle arrachée et/ou en cohérence avec l'environnement (continuité écologique ~~et/ou de la~~ qualité paysagère,…) et à proximité des haies et/ou alignements d'arbres détruits. La compensation devra être compatible avec les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». La taille au moment de la plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.

- **Les arbres remarquables à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. ~~Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier (sommet d'un arbre ébranché). Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.~~

  Seuls les travaux d'entretien courant de l'arbre, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de le détruire ou d'y porter atteinte, sont admis.

  Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions*, installations* et aménagements* sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier (sommet d'un arbre ébranché). Les aménagements* réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation comme indiqué dans les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». L'abattage de l'arbre peut éventuellement être admis pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…). De même, si aucune autre solution n'est possible, donc en cas de projet ne pouvant éviter la destruction de l'arbre, celui-ci devra être compensé. La replantation devra être effectuée, a minima, dans les mêmes proportions que celle détruite, présentée les mêmes fonctionnalités que celle arrachée et/ou en cohérence avec l'environnement (continuité écologique, qualité paysagère, …) et à proximité de l'arbre détruit. La compensation devra être compatible avec les principes de l'OAP thématique dédiée « PCAET ». La taille au moment de la

plantation et le délai dans lequel l'opération de replantation doit intervenir sera également précisée.



Les cônes de vue à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions*, installations* et aménagements* situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur. La hauteur*, le gabarit, l'implantation* et les teintes des constructions*, installations* et aménagements* devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.



Les zones humides repérées au titre du L151-23 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 identifiées au plan de zonage du PLUi-H sont issues d'inventaires menés selon les critères des SAGE.
Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis afin d'assurer la conservation, la restauration ou la mise en valeur de la zone humide.
Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique doivent être évités. En l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte, les constructions, installations, aménagements peuvent être admis seulement s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires. Ces mesures devront a minima viser à recréer les fonctionnalités de la zone humide, en termes de biodiversité et de fonction hydraulique, et, si elles existent, de respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicables et du code de l'environnement.



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 L211-7 du code de~~

~~l'environnement et à l'article R121-3 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.~~

Dans les zones humides répertoriées par le SAGE Vie et Jaunay 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 L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, sont interdites.
  Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la commission locale de l'eau ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L211-7 du code de l'environnement et à l'article R121-3 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.
- non soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du code de l'environnement, doivent être évitées.

En l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte, les constructions, installations, aménagements peuvent être admis seulement s'ils sont accompagnés de mesures compensatoires. Ces mesures devront a minima viser à recréer les fonctionnalités de la zone humide, en termes de biodiversité et de fonction hydraulique, et, si elles existent, de respecter les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et du code de l'environnement.



Le patrimoine bâti et le petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 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 L151-19 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 :

- ~~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 L151-19 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.



Les zones non aedificandi* correspondent aux zones inconstructibles à l'exception des constructions* nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux. Elles visent soit à préserver l'existant, soit à maintenir des espaces de respiration, soit à prévenir d'éventuels risques et nuisances.



Le changement de destination d'un bâtiment* situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-11 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 total 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 L151-16 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~~ de construction existante, est interdite 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 L151-16 du code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un tel périmètre d'implantation, 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), « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination/sous-destination de ~~bâtiment~~ construction existante, est interdite en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UE).

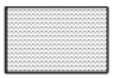
Les linéaires commerciaux et de services au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Ils localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales « à préserver » ou « à créer ». Les rez-de-chaussée, des ~~bâtiments~~ constructions concernées par ce linéaire, ne peuvent pas changer de 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'une ~~bâtiment~~ construction, 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 emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : les documents graphiques du PLUi-H 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). Ils sont reportés en annexe du PLUi-H. La liste des emplacements réservés est annexée au présent règlement.

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Lors d'opération d'ensemble

le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.



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 :~~
En leur sein, les règles ci-dessous priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée.
Conformément aux articles L111-6 et L111-7, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions* ou installations* sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 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, photovoltaïque ou thermique.

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

Des dérogations peuvent être admises dans le cadre de dossiers « loi Barnier », annexés au PLUi-H.

Sans représentation graphique

Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R151-31 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 au lien suivant : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=cf47f567-0c64-4924-b172-4bc8fb7e78fd).
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.



Les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-7 du code de l'urbanisme : les constructions*, installations* et aménagements* projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

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

Pour rappel, la zone urbaine mixte, « UA », « UB » et « UP », est composée respectivement des secteurs dédiés au centre-ville, aux zones pavillonnaires et à un espace urbain d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts de qualité dans lequel la constructibilité est limitée

TITRE II - LES ZONES URBAINES MIXTES

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines mixtes sont composées des centres-bourgs et de leurs extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles. On distingue :

- **Une zone dite UA**, correspondant aux centres-bourgs anciens, marqués par une urbanisation dense et un alignement* des constructions*, avec des sous-secteurs pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants :
  - **UAa**, correspond aux centralités des pôles intermédiaires et structurants. Ce sous-secteur vise à permettre des opérations denses en adéquation avec les caractéristiques des centres-bourgs ;
  - **UAb**, concentre des formes bâties ou des espaces libres d'intérêt patrimonial et paysager. Les nouvelles opérations devront s'intégrer aux caractéristiques du sous-secteur notamment en termes de hauteur* ;
  - **UAd,** correspond à des sous-secteurs pouvant accueillir des opérations d'habitat très dense ;
  - **UAz,** correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.
- **Une zone dite UB**, correspondant aux zones à dominante pavillonnaire, plus récente, avec un sous-secteur pour les communes considérées comme pôles intermédiaires et structurants :
  - **UBa**, destiné à l'habitat pavillonnaire, groupé* et collectif* et aux activités compatibles ;
  - **UBz**, correspond au sous-secteur couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.

- **Une zone dite UP** correspondant à un secteur urbain d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts de qualité dans lequel la constructibilité est limitée avec un sous-secteur :
  - **Upt, destiné à l'activité touristique**.

ARTICLE U MIXTE 1 : DESTINATIONS, ~~ET~~ SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

> **AUTORISES :**

- **Dans l'ensemble de la zone :**

  - ~~Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'une superficie inférieure à 3000 m²,~~
  - les « équipements d'intérêts collectif et services publics » ;
  - les « bureaux » ;
  - les « centres de congrès et d'exposition ».

~~**Dans les sous-secteurs UAz et UBz**, toutes constructions, installations nouvelles, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du site patrimonial remarquable.~~

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

> **ADMIS SOUS CONDITIONS :**

- **Dans l'ensemble de la zone, excepté dans la zone UP :**

  - les « habitations » et leurs annexes* portant sur un terrain d'assiette* d'une superficie inférieure à 3000 m².

    Si le projet porte sur une unité foncière* de plus de 3000 m², il pourra être exigé une densité* minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).

    Hors des secteurs concernés par une OAP sectorielle, au-delà de 15 logements créés, le projet devra être conçu de manière à assurer une mixité sociale avec un minimum de 15 % de logements sociaux* et un maximum de 50 %.

  - les « habitations » et leurs annexes* portant sur un terrain d'assiette* d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² sous réserve de :

    - ~~sous réserve de~~ respecter la programmation définie dans les orientations d'aménagement et programmation (OAP) sectorielle ;
    - 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).
        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, etc.). ~~appliquées également sur une unité foncière de plus de 3000 m².~~
      - et au-delà de 15 logements créés, le projet devra être conçu de manière à assurer une mixité sociale avec un minimum de 15 % de logements sociaux* et un maximum de 50 %.

  - la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ainsi que la destination

« commerce et les activités de service » ~~sont admis~~, excepté les sous-destinations « 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 » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif) ;

- les extensions* des ~~bâtiments~~ constructions* 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'~~ depuis l'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, etc.) ;
- 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 ;
- les abris de jardin* d'une emprise au sol* égale ou inférieure à 12 m² ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* lorsqu'elles sont implantées au sein d'une OAP sectorielle permettant leur installation*.

~~**Dans les sous-secteurs UAz et UBz**, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du site patrimonial remarquable.~~

- **En zone UP :**

  - les extensions* ou annexes* aux habitations, sans création de logements supplémentaires, aménagements* et travaux nécessaires aux bâtiments* dès

lors que ceux-ci ne compromettent pas le caractère patrimonial ou la qualité du site.

- les changements de destination vers la destination « habitation », la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ainsi que la destination « commerce et les activités de service », excepté les sous-destinations « commerce de gros » et les « autres hébergements touristiques ». Toutefois pour les communes disposant :

    - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les 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 changements de destination dédiés aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle », « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif).

En sus, dans le sous-secteur UPt :

- les « autres hébergements touristiques » excepté les campings

> **INTERDITS :**

- **Dans l'ensemble de la zone :**

    - les « activités forestières » et les « activités agricoles » non compatibles avec la vocation de la zone ;
    - les « industries », « entrepôts » et « commerces de gros » ;
    - les « autres hébergements touristiques », excepté dans le sous-secteur UPt ;
    - les ouvrages et installations* liés à une carrière ;
    - les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette* d'un projet d'habitation ;
    - les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération non liés à une activité autorisée ;
    - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* hors des secteurs couverts par une OAP sectorielle permettant leur installation* ;
    - le caravanage ;
    - les habitations légères de loisirs (HLL*).

- le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.

- **En zone UP :**

  - les nouvelles constructions* autres qu'extensions* et annexes*.

ARTICLE U MIXTE 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

> ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination ~~de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles~~ des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- ~~le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation d'~~ des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

> RÉSEAUX

- **Eau potable**

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

- **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 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.

- **Eaux pluviales**

~~Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements* adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.~~

~~Les aménagements* et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs, doivent être privilégiés.~~

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

Sur le terrain d'assiette* du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

VOIRIE

L'aménagement* de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements* dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

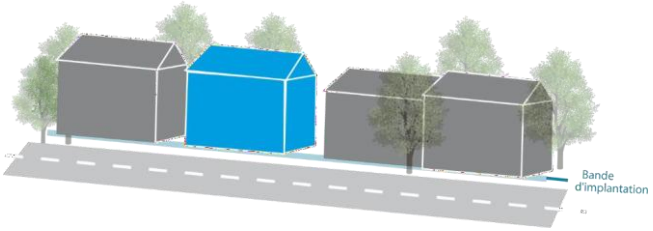
Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement ~~de~~ du service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

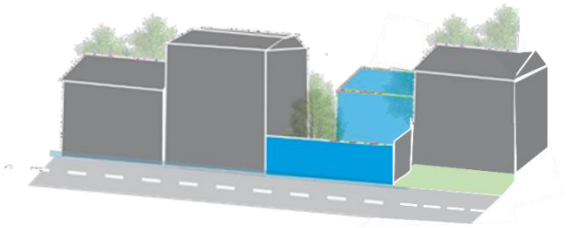
ARTICLE U MIXTE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

REGLE GENERALE

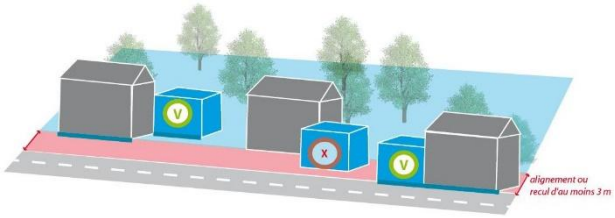
- **En zone UA,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point :
  - **à l'alignement*** par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



  - **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



- **En zone UP,** le principe d'alignement* sera maintenu pour les extensions* et les annexes* si la construction* principale* est édifiée à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 L111-6 et suivant du code de l'urbanisme :-~~

  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 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 d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;

- 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 recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie.

- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;

- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives ;

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction* par rapport aux voies ouvertes à la circulation. ~~Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;~~

- pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

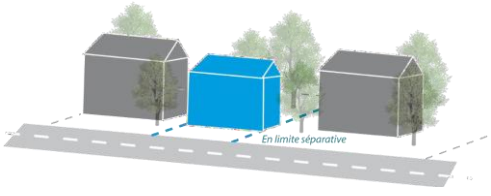
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en ~~retrait~~ recul.

ARTICLE U MIXTE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

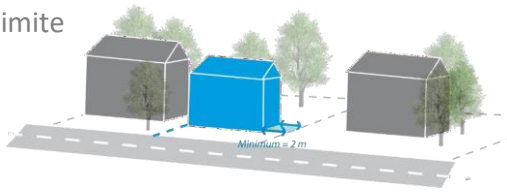
RÈGLE GÉNÉRALE

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.



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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 celui existant ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, 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 ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- ~~le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives peut être réduit par la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser chez un tiers.~~ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,50 mètre.

ARTICLE U MIXTE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur* maximale pour les constructions*, toutefois le volume des constructions* s'intégrera avec le volume des constructions voisines* préexistantes. Une hauteur* maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment* dans son environnement.

RÈGLE GÉNÉRALE

Dans l'ensemble de la zone urbaine mixte, le gabarit des nouvelles constructions* à destination d'habitation (principales, extensions* et annexes*), notamment dans le cas de constructions* en second rideau, doit ~~:~~ s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* environnantes ~~,~~.

~~- Respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.~~

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*.

	Habitat individuel*	Habitat collectif*/groupé*
UA	R+1	R+2
UAa et UAz	R+1+attique*	R+3
UAb	R+1+attique*	
UAd	R+1+attique*	R+3+attique*
UB et UBz	R+1	
UBa	R+1	R+2+attique*
UP et UPt	R+1	

Dans la zone UB et son sous-secteur UBa, un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux annexes*, la hauteur* ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardin*, leur hauteur* est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations* techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant ;
- en UP et UPt, si la hauteur* du bâtiment* principal est supérieure, l'extension* pourra être égale à celle-ci.

ARTICLE U MIXTE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT

DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 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 panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

De même, les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques (etc.) devront être dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

> TOITURE

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire, seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

~~Seront intégrés de manière harmonieuse :~~

~~- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;~~

~~- les éléments de superstructures tels que des souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.~~

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

> **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 :

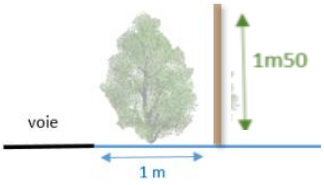
- sur une même construction* ;
- avec les constructions* environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension*, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale*.

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 de ~~soignée~~ qualité. Le bois et l'enduit sont à privilégier.
Les projets devront être compatibles avec les préconisations des ~~l'~~orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

> **CLÔTURE**

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.



Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.
Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé, etc.) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.
Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.
Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

RÈGLE GÉNÉRALE

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

~~La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails est :~~

- **en UA et UP** : ~~1,5 mètre ;~~

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, implantée au minimum à

0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;

- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,50 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 1,20 et 1,50 mètre.



vue côté

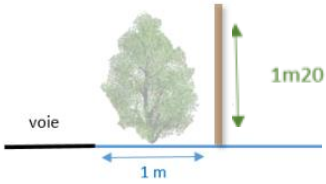


vue face

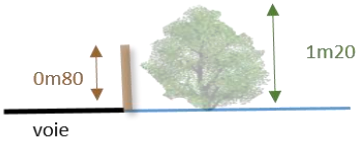
Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,50 mètre maximum.

- **en UB :** ~~1,2 mètre~~

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :



- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : grille, barreaudage, claire-voie*…) ;
- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.



vue côté



vue face

Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

- **En limites séparatives**

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

Toutefois ~~elle sera identique à celle~~ la hauteur de la clôture* sera identique à celle existante 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.

En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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. ~~D~~Les dispositions particulières ~~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~~ sont 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 U MIXTE 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **En zone UB :**

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

Les espaces perméables* doivent représenter a minima plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette* du projet. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant.

~~Conformément à l'article L111-18-1 de code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.~~

ARTICLE U MIXTE 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette* en dehors des voies et emprises publiques ~~sur le terrain d'assiette*~~.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre de places de stationnement des véhicules ~~motorisés~~ automobiles à réaliser :

- **en zone UA et UP** : 1 place de stationnement minimum par logement, dans son environnement immédiat (≤ 300 mètres à tout point de l'unité foncière* du projet),
- **en zone UB** : 2 places de stationnement minimum par logement :
  - soit sur son terrain d'assiette* ;
  - soit sur les espaces communs dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.
- **dans l'ensemble de la zone mixte**, pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les deux roues ~~non motorisées~~, des places de stationnement doivent être réalisées :

- pour l'habitat collectif* et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles générales ne s'appliquent pas :

- dans le cadre d'extension* ou d'annexe* à une habitation existante ;
- pour les logements sociaux*, pour lesquels l'article L151-34 du code de l'urbanisme s'applique ;
- si les conditions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places... ;
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation*, transformation, changement de destination ou impossibilité technique*(selon la configuration du terrain d'assiette* du projet) ~~et si la mutualisation de stationnements par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement ») ou la gestion des stationnements publics est avérée~~ si les stationnements publics s'avèrent suffisants par rapport aux besoins.
  Pour cela, une étude sera fournie par le pétitionnaire, ~~sera à faire au cas par cas,~~ sur les besoins de stationnement au cas par cas au cours d'une semaine type et ventilés par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement* » et démontrer que les stationnements existants sont suffisants.
  ~~Alors, le nombre de place de stationnement exigé pourra être inférieur.~~

ARTICLE U MIXTE 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

TITRE III - LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines spécifiques sont composées des secteurs à dominante économique, commerciale ou dédiés aux équipements publics.

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 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. Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.

ARTICLE U SPECIFIQUE 1 : DESTINATIONS, ~~ET~~ SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AUTORISÉS :

- **Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL) :**
  - « 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 », « hôtels ».
- **En UEc :**
  - « restauration », « hôtels », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- **En UL et ULz :**
  - « centre de congrès et d'exposition » ;
  - « 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.

ADMIS 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 ~~d'~~ depuis l'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,~~
    - l'emprise au sol* des extensions* soit inférieure ou égale à 30 % de

l'emprise au sol* du bâtiment* existant depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;

- de ne pas aboutir à la création d'une habitation 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* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisé~~e~~s 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~~ l'abri de jardin*.

- **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'~~ depuis l'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'~~ depuis l'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.~~

INTERDITS :

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

  - les nouvelles constructions* principales et changements de destination à vocation d'« habitat » ;
  - la transformation des constructions* existantes ayant la destination

« habitation », pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations supplémentaires ;

- les « activités agricoles » et « activités forestières » non compatibles avec la vocation de la zone ;
- les « cinémas » ;
- les « cuisines dédiées à la vente en ligne » ;
- les ouvrages, installations* liées à une carrière ;
- le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.

- **En UE :**

  - les nouvelles constructions* et les changements de destination vers l' « artisanat et le commerce de détail » ;
  - l'aménagement* de constructions* dédiées à l' « artisanat et aux commerces de détails », aboutissant à des activités dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ;
  - « centre de congrès et d'exposition » ;
  - « établissement d'enseignement » ;
  - « autres hébergements touristiques ».

- **En UEc :**

  - les 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 destination liés aux « autres activités des secteurs primaire, secondaire* ou tertiaire* » ;
  - « établissement d'enseignement » ;
  - « centre de congrès et d'exposition » ;
  - « autres hébergements touristiques ».

- **En UL et ULz :**

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

ARTICLE U SPECIFIQUE 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination ~~de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles~~ des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- ~~le permis de construire peut être subordonné à la réalisation~~ des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristique satisfaisante en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

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 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.

Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

- **Eaux pluviales**

~~Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements* adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.~~

~~Les aménagements* et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs, doivent être privilégiés.~~

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

Sur le terrain d'assiette* du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

VOIRIE

L'aménagement* de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements* dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement du service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U SPECIFIQUE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

REGLE GENERALE

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 :~~
  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 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 d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes.

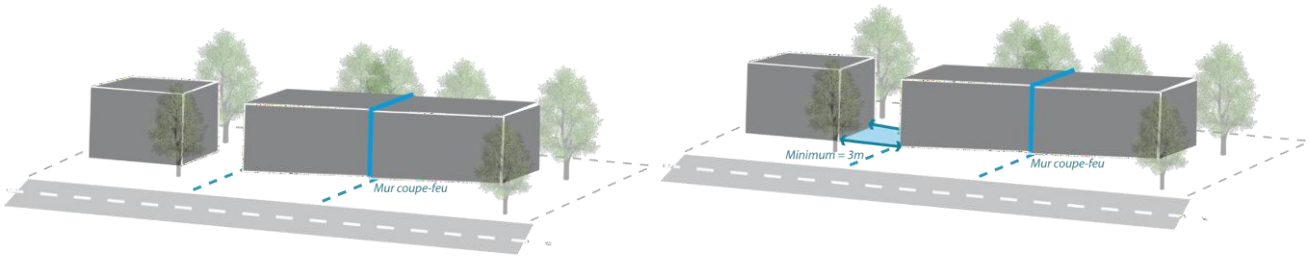
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales).

ARTICLE U SPECIFIQUE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

Dans l'intégralité de la zone U spécifique, les ~~constructions* nouvelles~~ nouveaux bâtiments peuvent être édifié~~e~~s 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.

- **En zone UL et ULz,** lorsque les constructions* ne jouxtent pas la limite séparative*, l'insertion des nouveaux bâtiments* se fera en cohérence avec les implantations* des bâtiments* voisins.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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 celui existant par rapport aux limites séparatives.

- ~~pour les constructions*, installations*, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation* n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;~~
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, 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 ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- ~~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 ;~~ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- 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, ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE U SPECIFIQUE 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur* maximale pour les constructions*, toutefois le volume des constructions* s'intégrera avec le volume des constructions voisines* préexistantes.

Une hauteur* maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment* dans son environnement.

En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, il sera autorisé une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE U SPECIFIQUE 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET

AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 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 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.

Seront dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

TOITURES

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

~~Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques… doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.~~

~~Les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures sont autorisés.~~

FAÇADES

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'annexes* 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. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

CLÔTURES

Les clôtures* dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les ~~grillages~~ grilles.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

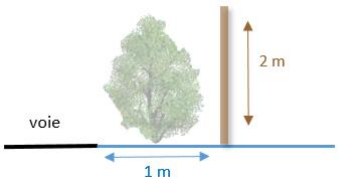
RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture*, dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage, claire-voie*, etc) ;
- soit d'une ~~grillage soudé~~ grille soudée qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;



- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés ou de plaques-béton dont la

hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou une ~~grillage soudé~~ grille soudée jusqu'à 2 mètres.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.



vue côté

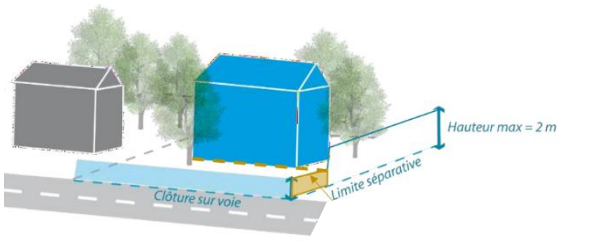


vue face

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

~~En cas de clôtures sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique~~ La hauteur de la clôture* 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.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 ;~~ Des dispositions particulières devront définir les types des clôtures* admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;

- 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 ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 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 U SPECIFIQUE 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

~~Conformément à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.~~

A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables* sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables* devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés, etc.). Un traitement végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

ARTICLE U SPECIFIQUE 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette*, en dehors des voies et emprises publiques, ~~sur le terrain d'assiette*~~ ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*, sur les espaces communs.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;

- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

RÈGLE GÉNÉRALE

Le nombre de places de stationnement des véhicules ~~motorisés~~ automobiles à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :

- des besoins des salariés et des visiteurs ;
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les deux roues ~~non motorisées~~, des places de stationnement doivent être réalisées :

- pour les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- si les conditions prévues à l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places...
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation*, transformation, changement de destination ou impossibilité technique*(selon la configuration du terrain d'assiette* du projet) ~~et si la mutualisation de stationnements par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement ») ou la gestion des stationnements publics est avérée~~ si les stationnements publics s'avèrent suffisants par rapport aux besoins.
  Pour cela, une étude sera fournie par le pétitionnaire, ~~sera à faire au cas par cas,~~ sur les besoins de stationnement au cas par cas au cours d'une semaine type et ventilés par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement* » et démontrer que les stationnements existants sont suffisants.
  ~~Alors, le nombre de place de stationnement exigé pourra être inférieur.~~

ARTICLE U SPECIFIQUE 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire, liés à une habitation ou un hébergement touristique, sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l’article L111-19-1 du code de l’urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

1.5 Zone à urbaniser, « AU »

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

TITRE IV - LES ZONES À URBANISER

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

On distingue :

- **Une zone 1AU** correspondant aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements* futurs à court ou moyen terme et encadrés par des orientations d'aménagements* et de programmation sectorielle avec des sous-secteurs :
  - **1AUh**, à vocation habitat ;
  - **1AUhz**, à vocation habitat et couvert par un secteur patrimonial remarquable (SPR). Ainsi tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR ;
  - **1AUha**, à vocation habitat dans les pôles intermédiaires et structurants ;
  - ~~**1AUc,** à vocation habitat dans la ZAC du Poiré-sur-Vie ;~~
  - **1AUe**, à vocation économique.
- **Une zone 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces secteurs sont destinés à accueillir les projets d'aménagements* futurs à long terme avec des sous-secteurs :
  - **2AUh,** à vocation habitat ;
  - **2AUhz**, à vocation habitat et couvert par un secteur patrimonial remarquable (SPR). Ainsi tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR ;
  - ~~**2AUc**, à vocation habitat dans la ZAC du Poiré-sur-Vie ;~~

- ~~**2AUc2**, inscrite dans le périmètre actuel de la ZAC du Poiré-sur-Vie mais dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas autorisée pendant la durée de vie du PLUi-H et ne pourra intervenir qu'après l'urbanisation de la zone 2AUc ;~~
- **2AUe**, à vocation économique.

ARTICLE AU 1 : DESTINATIONS, ~~ET~~ SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AUTORISÉS :

- **Pour l'ensemble du secteur 1AU :**
  - « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha ~~et 1AUc~~ :**
  - « bureaux » ;
  - « centres de congrès et d'exposition ».
- **Pour le sous-secteur 1AUe :**
  - « industrie », « entrepôt », « bureau » ;
  - « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels ».

~~**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.~~

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

ADMIS 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~~ programmation définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
  - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* lorsqu'elles sont implantées au sein d'une OAP sectorielle permettant leur installation*.
  - la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » et 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 », « restauration » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales* d'intérêt collectif).

- les extensions* des ~~bâtiments~~ constructions*, 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'~~ depuis l'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 le sous-secteur 1AUe :**

- les extensions* ~~mesurées~~ des constructions* existantes, non compatibles avec la vocation de la zone (hors habitat) 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'~~ depuis l'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,~~
  - l'emprise au sol* des extensions* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* du bâtiment* existant depuis l'approbation du PLUi-

H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
        - de ne pas aboutir à la création d'une habitation supplémentaire.
- les annexes* des habitations existantes ~~à la date d'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve :
    - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
    - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux constructions~~ 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 ~~des deux constructions*~~de la construction principale* et de l'abri de jardin*.
- 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.

- **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 depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

- les annexes* ~~des constructions* principales~~ des habitations existantes ~~à la date d'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis l'approbation du PLUI-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin ne sont pas comptabilisé~~e~~s dans cette emprise au sol* ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des~~ de~~ux~~ la construction principale~~s~~* et 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 ~~des~~ de~~ux~~ la construction principale~~s~~* et de l'abri de jardin ;
- les extensions* des bâtiments*, non compatibles avec la vocation de la zone ~~dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la , à condition~~ sous réserve que l'emprise au sol* soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol* du bâtiment* concerné existant depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 sous conditions :
  - 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, …) ;
  - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment*;
- 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.

INTERDITS :

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha ~~et 1AUc~~ :**
  - les nouvelles « habitations », hors opération d'aménagement d'ensemble* ;

- les « activités forestières » et « activités agricoles » non compatibles avec la vocation de la zone ;
- les « industries », « entrepôts » et « commerces de gros » ;
- les « autres hébergements touristiques » ;
- les ouvrages et installations* liés à une carrière ;
- les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette* d'un projet d'habitation ;
- les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération non liés à une activité autorisée ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* hors des secteurs couverts par une OAP sectorielle permettant leur installation* ;
- le caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (HLL*) ;
- le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.

- **Pour le sous-secteur 1AUe :**

  - les nouvelles constructions* principales et changements de destination à vocation d'« habitat » ;
  - la transformation des constructions* existantes ayant la destination « habitation », pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations supplémentaires ;
  - les « activités agricoles » et « activités forestières » non compatibles avec la vocation de la zone ;
  - les « cinémas » ;
  - les « cuisines dédiées à de la vente en ligne » ;
  - les ouvrages et installations* liés à une carrière ;
  - les nouvelles constructions* et les changements de destination vers l' « artisanat et le commerce de détail » ;
  - « centre de congrès et d'exposition » ;
  - « établissement d'enseignement » ;
  - « autres hébergements touristiques » ;
  - le « petit » éolien, c'est-à-dire les éoliennes pour un usage individuel et/ou domestique.

ARTICLE AU 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination ~~de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles~~ des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- ~~le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation~~ des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

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 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.

Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

- **Eaux pluviales**

~~Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements* adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.~~

~~Les aménagements* et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs, doivent être privilégiés.~~

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

Sur le terrain d'assiette* du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

VOIRIE

L'aménagement* de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements* dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

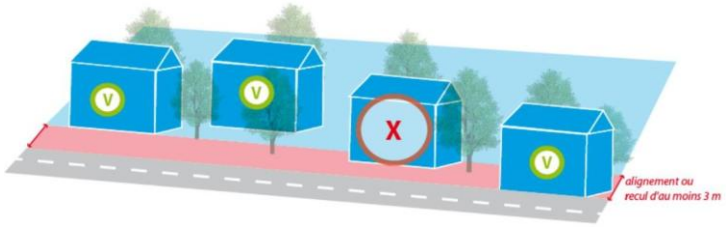
Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement du service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AU 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

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.

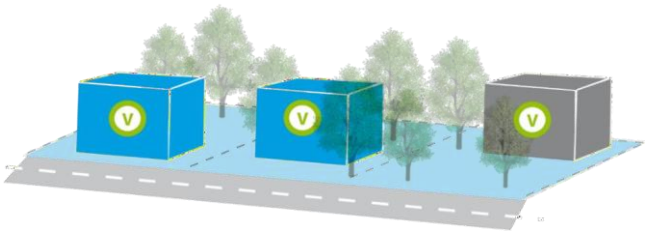
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

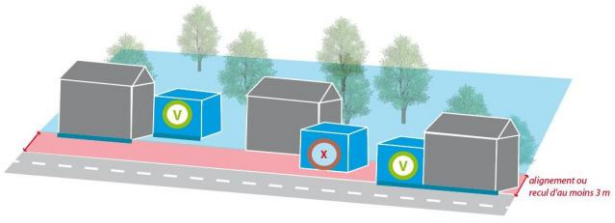
~~- le long des routes départementales, les constructions* seront implantées :~~
  ~~▪ à 100 mètres au moins des axes de certaines parties des RD 948, 763 et 937 comme représenté sur le règlement graphique,~~
  ~~▪ à 15 mètres au moins des axes des autres routes départementales ;~~

- le long des routes départementales où les constructions* seront implantées à 15 mètres au moins de l'axe de celles-ci.

  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 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 d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- 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 ;



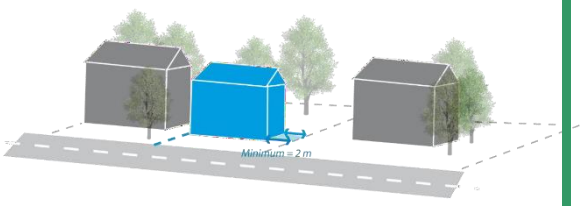
  - ou en recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des



ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne

supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives* ;

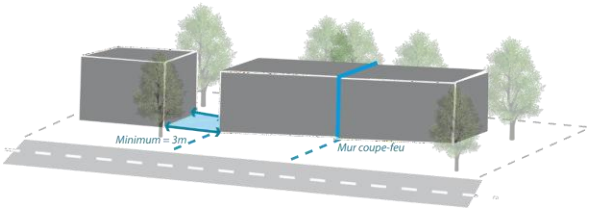
- pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation* n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction* par rapport aux voies et emprises publiques. ~~Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;~~
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en recul* ~~retrait.~~



ARTICLE AU 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE

- **Pour les sous-secteurs 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~~ .Dans le cas d'un nouveau bâtiment, 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.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 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 celui existant ~~par rapport aux limites séparatives*~~.
- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, 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 ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble*, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions* s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait* est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;
- ~~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 ;~~ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,5 mètre ;
- 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, ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE AU 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur* maximale pour les constructions*, toutefois le volume des constructions* s'intégrera avec le volume des constructions voisines* préexistantes. Une hauteur* maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment* dans son environnement.

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha ~~, 1AUc, 2AUc, 2AUc2~~ et 2AUh**

RÈGLE GÉNÉRALE

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 :~~ les habitations R+1 ;
- **en 1AUha ~~et 1AUc~~ :** pour l~~es logements~~ les habitations individuelles: R+1 ;

  pour ~~les logements~~ les habitations collecti~~f~~ves*/ groupées*/ intermédiaires* : R+2+attique*.

Un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêts collectif et services publics ;
- aux annexes*, la hauteur* ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardin*, leur hauteur* est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations* techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE AU 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 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 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.

Seront dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

Les dispositifs d'énergie renouvelable, notamment les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

TOITURES

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha, ~~1AUc, 2AUc, 2AUc2~~ et 2AUh :**

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales*, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction* ;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction* ou de l'évolution d'une construction*, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

~~Seront intégrés de manière harmonieuse :~~

- ~~les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.~~
- ~~les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.~~

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

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction*. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités. ~~Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques… doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.~~

~~Les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures sont autorisés.~~

FAÇADES

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'annexes* 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. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, notamment le nuancier.

CLÔTURES

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha ~~, 1AUc, 2AUc, 2AUc2~~ et 2AUh :**

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée. Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

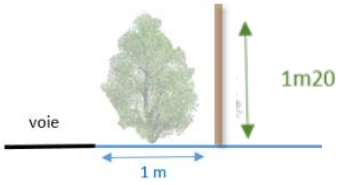
Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

RÈGLE GÉNÉRALE

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

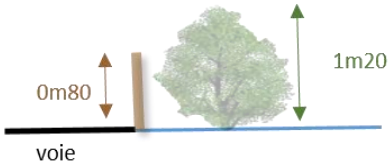
~~La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails, est 1,20 mètre.~~

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :



- **soit d'une haie**, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage, claire-voie*…) ;
- **soit d'un mur plein maçonné,** d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.

Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.



vue côté



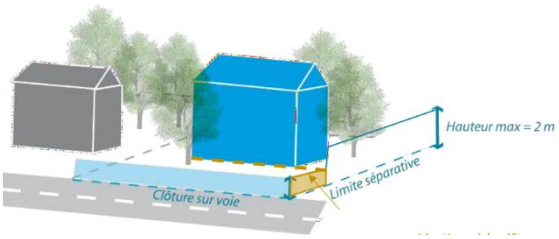
vue face

- **En limites séparatives***

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

~~En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique~~ Toutefois, la hauteur de la clôture* 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.



En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

Les clôtures* dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les ~~grillages~~ grilles.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

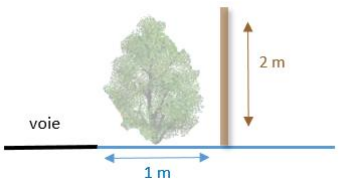
RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture* dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vu de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage, claire-voie*, etc) ;



- soit d'une ~~grillage soudé~~ grille soudée qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés ou de plaques-béton dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou une ~~grillage soudé~~ grille soudée jusqu'à 2 mètres.



vue côté



vue face

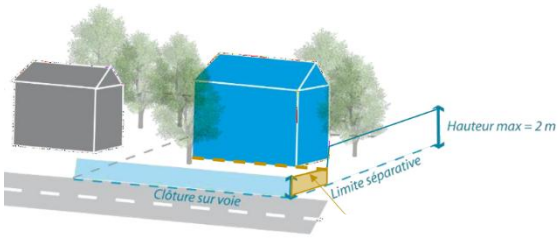
Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

~~En cas de clôtures sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique~~ La hauteur de la clôture* 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.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- **Pour l'ensemble du secteur AU,** ces règles ne s'appliquent pas :
  - pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ~~ou voies~~

~~communales~~, 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'ensemble*, lotissements et groupes d'habitation, les règles pourront différer de celles présentées ci-dessus. 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 AU 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

~~Conformément à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.~~

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha ~~, 1AUc, 2AUc, 2AUc2~~ et 2AUh :**

Les espaces perméables* doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette* du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant.

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables* sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables* devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés etc.).

Un traitement végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

ARTICLE AU 8 : STATIONNEMENT

- **Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUhz, 1AUha et 2AUh :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette* en dehors des voies et emprises publiques ~~sur le terrain d'assiette*~~.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

- **Pour les sous-secteurs 1AUe et 2AUe :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette*, en dehors des voies et emprises publiques, ou dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*, sur les espaces communs.

Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

RÈGLE GÉNÉRALE

Pour l'ensemble des zones AU :

Le nombre de places de stationnement des véhicules ~~motorisés~~ automobiles à réaliser :

- pour les habitations, 2 places de stationnement minimum par logement :
  - soit sur son terrain d'assiette* ;
  - soit sur les espaces communs dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.
- pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et

des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Pour les deux roues ~~non motorisées~~, des places de stationnement doivent être réalisées :

- pour l'habitat collectif* et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;
- pour les autres destinations : en fonction des besoins estimés.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles générales ne s'appliquent pas :

- dans le cadre d'extension* ou d'annexe* à une habitation existante ;
- pour les logements sociaux*, pour lesquels l'article L151-34 du code de l'urbanisme s'applique ;
- si les conditions prévues à l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont remplies : obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places... ;
- en cas de démolition/reconstruction, réhabilitation*, transformation, changement de destination ou impossibilité technique*(selon la configuration du terrain d'assiette* du projet) ~~et si la mutualisation de stationnements par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement ») ou la gestion des stationnements publics est avérée~~ si les stationnements publics s'avèrent suffisants par rapport aux besoins.

  Pour cela, une étude sera fournie par le pétitionnaire, ~~sera à faire au cas par cas,~~ sur les besoins de stationnement au cas par cas au cours d'une semaine type et ventilés par heure afin d'établir les possibilités de « foisonnement* » et démontrer que les stationnements existants sont suffisants.

  ~~Alors, le nombre de place de stationnement exigé pourra être inférieur.~~

ARTICLE AU 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

1.6 Zone agricole, « A »

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.

Article R151-23 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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

- **Ae :** activité existante incompatible avec la vocation de la zone permettant des extensions* limitées ;
- **Aep :** secteur dédié aux équipements publics ;
- **Ael :** secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;
- **Af :** secteur dédié aux terrains familiaux des gens du voyage ;
- **Agv :** secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- **Ah :** village pouvant accueillir de nouvelles constructions* dédiées aux habitations par densification ;
- **Ahz :** village pouvant accueillir de nouvelles constructions* dédiées aux habitations par densification et ~~correspond au sous-secteur~~ couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR ;
- **An :** secteur à proximité de l'enveloppe urbaine, constructions* interdites ;
- **Az :** secteur agricole couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus le SPR.

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS, ~~ET~~ SOUS-DESTINATIONS USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

AUTORISÉS :

- **Dans l'ensemble de la zone A :**
  - les travaux de ravalement de façade et d'entretien courant des constructions* existants sans changement de destination type réfection de toiture ou encore remplacement des menuiseries, …
  - les travaux affectant les habitations existantes et logement de fonction type modification de façade ou de toiture, …

ADMIS SOUS CONDITIONS :

- **Dans l'ensemble de la zone A :**
  - 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, etc.) 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.
- **Dans l'ensemble de la zone A, excepté le sous-secteur An :**
  - les constructions*, installations*, travaux et ouvrages dédiés aux « exploitations agricoles » et « exploitations forestières »
  - les dispositifs liés à la création d'énergie renouvelable, hors dispositifs sur toiture, dans une limite de 10 % par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet dans une limite de 1 ha, liés aux « exploitations agricoles » et « exploitations forestières » ;
  - les réhabilitations de bâti existant, changements de destination, extensions pour la création d'activité agrotouristiques*, dont le camping à la ferme, sous réserve :
    - que le bâti existant, le cas échéant, présente une qualité architecturale,
    - d'être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation,
    - que l'activité agrotouristique reste accessoire à l'activité agricole.
- **Dans l'ensemble de la zone A, excepté le sous-secteur An, Ah et Ahz :**

- les constructions*, transformations, changements de destination, extensions* et annexes* ~~situées~~ dédiés à des activités agricoles 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 unités de méthanisation sous réserve de relever de l'agriculture au regard du code rural et de la pêche maritime ;
- 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 ;

~~- La réhabilitation de bâti existant et nouvelles constructions relatives au camping à la ferme, soumis à déclaration conformément à l'article R443-6 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 ;~~

~~- Les changements de destination, extensions pour la création d'activité agrotouristiques*, sous réserve :~~

~~▪ que le bâti existant présente une qualité architecturale,~~
~~▪ d'être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;~~

- concernant les logements de fonction :
  - les constructions* et ~~changement de destination vers l'habitat pour les personnes~~ transformations d'un bâtiment* agricole pour le logement de fonction* d'un exploitant agricole à titre principal, 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 ;
    - pour les constructions* nouvelles, le terrain d'assiette* est limité à 500 m² ;
    - pour les constructions* nouvelles (hors annexes*), leur ~~ont une~~ emprise au sol* est limitée à 150 m² maximum ~~à la date d'approbation du PLUI-H du 22 février 2021~~ ;
    - conditionnées à la réalisation des bâtiments* d'exploitation en amont.

- 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~~ des logements de fonction* et les extensions* de leurs annexes*, sous réserve :
  - ~~que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de l'habitation~~ d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement de fonction* supplémentaire ;
  - ~~que l'emprise au sol maximale autorisée de 150 m² soit respectée pour un logement de fonction~~ que l'emprise au sol* totale du logement de fonction* ne dépasse pas le seuil de 150 m² maximum.
- 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 liées à un logement de fonction*~~, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux~~ la construction~~s~~ principale* et de l'annexe* ;
  - 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~~ liés à ~~une habitation~~ un logement de fonction*, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points le~~s~~ plus proches de~~s deux~~ la construction~~s~~ principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas ~~d'une habitation~~ d'un logement de fonction dont l'unique ~~jardin~~ terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment ;

- concernant les habitations :
  - la transformation des constructions* existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ayant la destination habitation, pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;
  - l'extension* ~~limitée~~ des habitations et les extensions* de leurs 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~~ d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis

l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;

- de ne pas aboutir à la création d'une habitation supplémentaire.

▪ 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 liées à un logement de fonction*~~, liées à une habitation, sous réserve :

- d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux~~ la construction~~s~~ principale* et de l'annexe* ;
- 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~~ liés à une habitation, sous réserve :

- d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points le~~s~~ plus proches de~~s~~ ~~deux~~ la construction~~s~~ principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique ~~jardin~~ terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment ;

- les changements de destination vers une ou plusieurs « habitations » ou ~~l'hébergement touristique~~ encore les sous-destinations « autres hébergements touristiques » 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 préservation 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 jardin* pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes* existantes (cf. alinéas ci-dessus) ;
- 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.

~~o **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.~~

o **Dans les sous-secteurs 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

destination dédiés à l'habitation ;

- les abris de jardin* d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUI-H en date du 22 février 2021 ;
- 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 changements de destination des bâtiments* existants vers la destination « autres activités du secteur primaire secondaire* ou tertiaire* » ~~qui comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôts, 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 hébergement touristiques,~~ excepté les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».
  - les extensions* et annexes* des activités existantes incompatibles avec la vocation agricole du secteur. L'emprise au sol* sera limitée à 50 % de celle ~~l'emprise au sol*~~ des constructions* ~~édifiées~~ existantes 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~~ bâtiments*sera limitée à 50m² ~~à~~ depuis 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~~ bâtiments sera limitée à 50 m² ~~à~~ depuis 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.

- **Dans le sous-secteur Ael,** les éoliennes non domestiques à condition que cela n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination ~~de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles~~ des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- ~~le permis de construire peut-être subordonné à la réalisation~~ des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

RÉSEAUX

- **Eau potable**

Toute construction* ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

- **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 qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit 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.
Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

~~En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement collectif.~~

- **Eaux pluviales**

~~Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements* adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.~~

~~Les aménagements* et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs, doivent être privilégiés.~~

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

Sur le terrain d'assiette* du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

VOIRIE

L'aménagement* de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements* dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement ~~de~~ du service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

RÈGLE GÉNÉRALE

- **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 :~~

- le long des routes départementales où les constructions* seront implantées à 15 mètres de l'axe au moins de celles-ci.
  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 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* et constructions* d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;
- les 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 ;

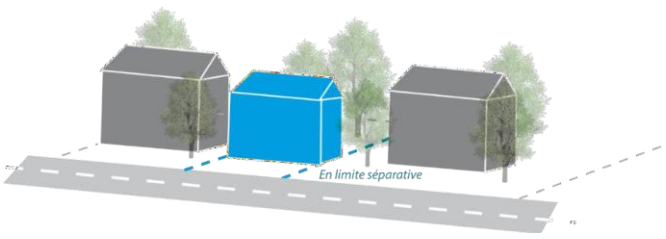
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;

- 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, etc.). 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 recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives* ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction*par rapport aux voies ouvertes à la circulation ; ~~Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;~~
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en ~~retrait~~ recul*.

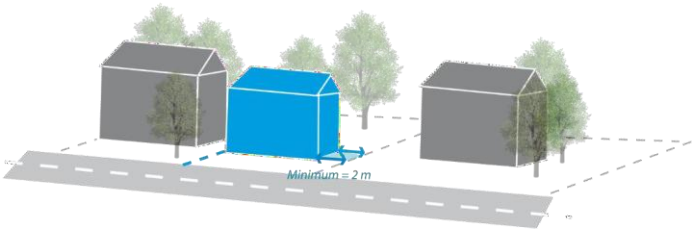
ARTICLE A 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RÈGLE GÉNÉRALE

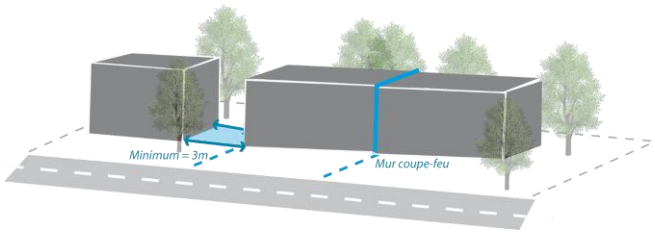
- **Dans l'ensemble de la zone A :**
    - **Pour les habitations ~~(tiers ou~~ et les logements de fonction*~~)~~,** les constructions* nouvelles doivent être édifiées en tout point, soit :
        - **sur les limites séparatives*** ;



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



- **Pour les activités dont les activités agricoles,** 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~~ . Pour les nouveaux bâtiments, la partie située en limite sera 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, 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 ;

- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;

- 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 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 ;~~ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait*.
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,50 mètre ;
- 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, ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE A5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

Le volume des constructions* devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines* préexistantes.

- **Dans l'ensemble de la zone A :**

La hauteur* des constructions* agricoles ou forestières n'est pas règlementée. Toutefois, une hauteur* spécifique pourra être demandée afin de maintenir l'harmonie d'ensemble.

La hauteur* maximale des ~~constructions* à usage d'~~habitations ~~(tiers~~ et des logements de fonction*~~)~~ est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

Concernant les annexes* et les abris de jardin* des habitations et des logements de fonction, la hauteur* est limitée à :

- 4,5 mètres pour les annexes* ;
- 2,5 mètres pour les abris de jardin*.

- **Dans le sous-secteur Ae :**

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 10 mètres.

Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

- **Dans les sous-secteurs Agv et Af :**

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 6 mètres.

- **Dans le sous-secteur Ah :**

Le gabarit des constructions* est limité à R+1.

- **Dans le sous-secteur Ael :**

La hauteur* maximale est limitée à 165 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'~~implantation~~ la hauteur* 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, etc.). 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 de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE A6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 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 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 dispositifs d'énergie renouvelable, notamment les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

De même, les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques (etc.) devront être dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des ~~l'~~orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

Concernant les logements de fonction*agricole, une étude paysagère démontrant l'effort de minoration de l'impact du projet sur le paysage, du choix de la végétation d'accompagnement et de la préservation au maximum du « capital » paysager pourra être exigée.

TOITURES

Une bonne intégration avec l'environnement, notamment à la végétation existante sera recherchée. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments* et dans l'environnement.

- **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;

- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction*;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction*ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

~~Seront intégrés de manière harmonieuse :~~

- ~~les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;~~
- ~~les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.~~

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

~~Pour les activités du secteur secondaire ou tertiaire~~ **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

~~Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques… doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.~~

~~Les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures sont autorisés.~~

FAÇADES

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* à 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. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

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 cohérence~~ 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 des ~~l'~~orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

~~Pour les activités~~ Pour les activités, dont les activités agricoles :

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés pour ce type de bâtiment, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

CLÔTURES

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

Pour les habitations et les logements de fonction*

~~Seront privilégiés :~~

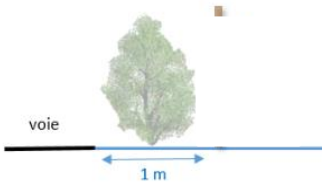
- ~~Les essences locales dans les clôtures végétales ;~~
- ~~Les murets enduits de chaque côté.~~

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

~~La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails, est de 1,20 mètre.~~

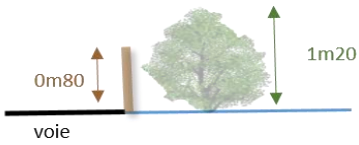
Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage,



claire-voie*…) ;

- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.

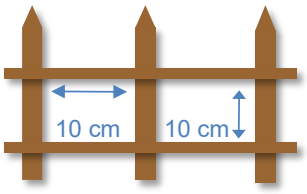


vue côté



vue face

- soit de bois, types rondins ou lisses, disposés de manière ajourés, c'est-à-dire, espacés d'au moins 10 cm, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.



Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

- **En limites séparatives***

~~En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique,~~ La hauteur maximale admise de la clôture* est de 2 mètres.

Toutefois, la hauteur 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.



En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

- **Pour les activités ~~économiques,~~ dont les activités agricoles :**

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture* dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

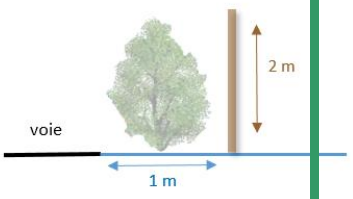
Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les ~~grillages~~ grilles.

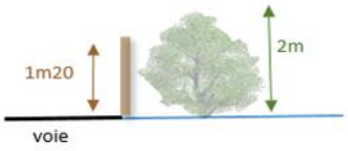
Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :



- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage, claire-voie*…) ;
- soit ~~de grillages~~ d'une grille soudée~~s~~ de hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou ~~un grillage~~ une grille soudée jusqu'à 2 mètres.



vue côté



vue face

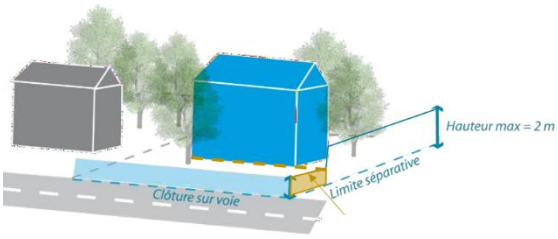
Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

~~En cas de clôtures sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique~~ La hauteur 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.



En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 ;
- 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 A 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

~~Conformément à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres~~

~~dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.~~

- **Dans l'ensemble de la zone A :**

Les bâtiments* agricoles devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Des plantations pourront être exigées en lisière des différentes zones afin de préserver les transitions paysagères.

- **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

Les espaces perméables* doivent représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette* du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant.

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

A minima, les revêtements des stationnements employés et visiteurs seront perméables* sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables* devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés, etc.).

- **Dans le sous-secteur Ae :**

L'emprise au sol* des ~~nouvelles constructions~~ extensions* et des annexes*, des activités existantes non compatibles avec la vocation agricole du secteur ~~au sein du sous-secteur Ae~~ est limitée à 50 % ~~par rapport à~~ de l'emprise au sol des constructions* ~~édifiées à la date d'~~ existantes depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

- **Dans les sous-secteurs Agv et Af :**

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

ARTICLE A 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette* en dehors des voies et emprises publiques~~, sur le terrain d'assiette*.~~ Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;

- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pour :

- les habitations ~~(de tiers ou~~ et logement de fonction*~~)~~ : 2 places de stationnement minimum par logement ;
- les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
  - des besoins des salariés et des visiteurs ;
  - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

ARTICLE A 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire, liés à une habitation ou un hébergement touristique, sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

1.7 Zone naturelle, « N »

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

TITRE VI - LES ZONES NATURELLES

Article R151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et deleur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

- **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 ;
  - **Nel :** secteur pouvant accueillir des éoliennes non domestiques ;
  - **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 destiné à accueillir les mêmes activités que le sous-secteur « Nep » et couvert par un site patrimonial remarquable ; Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus les SPR.
  - **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, etc.) ;
  - **Nt :** espace naturel accueillant des activités principalement liées 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. Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus les SPR ;
  - **Nv :** espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions* et des aménagements* en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants,

équipements sportifs, sanitaire etc.) ;

- **Nz :** correspond au secteur naturel couvert par un site patrimonial remarquable (SPR). Ainsi, tout aménagement*, installation* et construction* doit respecter en sus les SPR.

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS, ~~ET~~ SOUS-DESTINATIONS, USAGES, AFFECTATION DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

L'ensemble des occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

AUTORISÉS :

- **Dans l'ensemble du secteur N :**
  - les travaux de ravalement de façade et d'entretien courant des constructions* existants type réfection de toiture ou encore remplacement des menuiseries, …
  - les travaux affectant les habitations existantes et logement de fonction type modification de façade ou de toiture, …
- **Dans le sous-secteur Nf,** les « exploitations forestières ».
- **Dans le sous-secteur Ned,** les constructions* et installations* liées et nécessaires au stockage de déchets ultimes et à la production d'énergies renouvelables, et les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le sous-secteur Nel,** les éoliennes non domestiques à condition que cela n'apporte pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

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, etc.) ;
    - 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'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - concernant les logements de fonction :

- l'extension* ~~limitée des habitations et annexes existantes (de tiers ou des fonctions) à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021~~ des logements de fonction* et les extensions* de leurs annexes*, sous réserve :
  - ~~que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant~~ d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement de fonction* supplémentaire ;
  - que l'emprise au sol* totale du logement de fonction* ne dépasse pas le seuil de 150 m² maximum.
- les annexes~~* limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLUI-H du 22 février 2021~~ liées à un logement de fonction*, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux constructions~~ de la construction principale* et de l'annexe* ;
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- les abris de jardin* liés à un logement de fonction*, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux constructions~~ de la constructions principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique ~~jardin~~ terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment ;

- concernant les habitations :
  - la transformation des constructions* existantes ~~à la date d'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ~~à~~ ayant la destination habitation, pouvant porter à la création d'une ou plusieurs habitations à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole ;
  - l'extension* ~~limitée des habitations et annexes existantes (de tiers ou des fonctions) à la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021~~ des habitations et les extensions* de leurs annexes*, sous réserve :
    - ~~que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant~~ d'une emprise au sol* totale de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* concerné depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans cette emprise au sol* ;

- 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~~ liées à une habitation, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* totale et maximale de 50 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021. Les piscines non couvertes et les abris de jardin* ne sont pas comptabilisés dans cette emprise au sol* ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux constructions~~ de la construction principale* et de l'annexe* ;
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

- les abris de jardin* liés à un logement de fonction*, sous réserve :
  - d'une emprise au sol* maximale de 12 m² depuis la date d'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches ~~des deux constructions~~ de la constructions principale* et de l'abri de jardin*. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique ~~jardin~~ terrain non bâti est non attenant à la propriété car séparée par une voie ou un autre bâtiment ;

- les changements de destination vers une ou plusieurs « habitations » ou ~~l'hébergement touristique~~ les sous-destinations « autres hébergements touristiques » 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 jardin* pourront être autorisés selon les mêmes conditions que pour les habitations et annexes* existantes (cf. alinéas ci-dessus) ;

- 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.

~~o **Dans le sous-secteur Nz**, toutes constructions*, installations* nouvelles, transformations, annexes*, extensions* de bâtiment* et changements de destination doivent respecter les prescriptions du site patrimonial remarquable.~~

o **Dans le sous-secteur Nc :**

- les exploitations de carrières et activités connexes ;
- les constructions*, installations*, aménagements* et travaux nécessaires à la gestion et commercialisation de stocks liés à la carrière ;
- les exhaussements et les affouillements de sols sont autorisés à condition d'être liés à la gestion des stocks de la carrière. La hauteur des exhaussements de sol est limitée à 80 mètres NGF ;

- **Dans le sous-secteur Nca :**
    - les exploitations de carrières et activités connexes ;
    - les constructions*, installations*, aménagements* et travaux nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol ;
    - les exhaussements et les affouillements de sols sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de carrière des parcelles. La hauteur des exhaussements de sol est limitée à 80 mètres NGF ;
    - les installations* et constructions* qui sont liées à l'activité de carrière (installation* de traitement, station de transit de produit minéraux, installation* de stockage de déchets inertes …) ;
- **Dans le sous-secteur Nd,** les installations* et ouvrages liés à des dispositifs d'énergies renouvelables de type panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site.
- **Dans les sous-secteurs Nep et Nepz,** les constructions*, installations* et ouvrages à destination d'équipements publics liés notamment à la gestion des eaux et des déchets 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.

- ~~**Dans le sous-secteur Nepz,** 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 Nj :**
    - les abris de jardin*, d'une emprise au sol* maximale de 12 m² par jardin mis à disposition, facilement démontables et dont les matériaux s'intégreront dans l'environnement ;
    - les installations* et ouvrages liés à l'activité de jardins partagés.
- **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'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;
    - les aires de stationnement* ouvertes à condition que le revêtement de ces aires soit perméable*.
- **Dans les sous-secteurs 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 appartenant à la destination « exploitation agricole », aux sous-

destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « restauration » ainsi que les « activités de services » liées aux loisirs tels 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 une 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'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021 ;

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

  Hors d'un secteur couvert par une 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'~~ depuis l'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 sectorielle si existante sur le secteur.

~~o **Dans le sous-secteur Ntz**, toutes constructions*, installations* nouvelles, transformations, annexes*, extensions* de bâtiment* et changements de destination doivent respecter les prescriptions du site patrimonial remarquable.~~

o **Dans le sous-secteur Nv :**

- les constructions*, installations* et ouvrages liés à une activité de loisirs et de détente en ville (jeux pour enfants, city stade, liaisons douces, etc.) sont autorisés à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du site ;
- les constructions*, installations* et ouvrages liés aux équipements publics sont autorisés à condition que les travaux et installations* envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du site ;
- la réalisation d'extensions* ou d'annexes* aux bâtiments* dès lors que ces extensions* ou annexes* ne compromettent la qualité du site ;
- les aires de stationnement* à condition que le revêtement de ces aires soit perméable*.

ARTICLE N 2 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- apporter le moins de gêne possible à la circulation ;
- sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ;
- répondre à l'importance et à la destination ~~de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles~~ des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ;
- être mutualisés, sauf impossibilité technique. Les constructions* en drapeaux pourront être refusées ;
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic :

- le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- ~~le permis de construire peut être subordonné à la réalisation~~ des aménagements* particuliers pourront être demandés afin de réduire les risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction*ou installation* nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques satisfaisantes en quantité et en qualité, et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau.

Les extensions* des constructions* ou installations* sont autorisées en l'absence du réseau public d'eau potable sous réserve d'une alimentation par puits ou par forages et de la bonne qualité de l'eau prélevée.

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 qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit 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.

Dans ce cas, le système d'assainissement non collectif sera en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

~~En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Il devra être conforme aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.~~

- **Eaux pluviales**

~~Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements* adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.~~

~~Les aménagements* et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs, doivent être privilégiés.~~

La gestion des eaux pluviales doit être conforme au schéma de gestion des eaux pluviales le cas échéant.

Il est préconisé une gestion des eaux pluviales dite « à la parcelle ». Il s'agit de concevoir des aménagements et dispositifs favorisant leur récupération et leur rétention sur chaque assiette de projet* comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET ». Ils peuvent être, au sol par des espaces de pleine terre, bassins tampons, etc, ou hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses*, façades ou murs. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

L'article 7 du présent règlement prévoit des dispositions relatives à la perméabilité du sol.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain d'assiette* du projet ne permettent pas l'évacuation des eaux pluviales directement sur la parcelle, celle-ci doit être réalisée sur le réseau public correspondant et ce, par des dispositifs appropriés. Ceux-ci doivent présenter des caractéristiques suffisantes.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, etc.)**

Sur le terrain d'assiette* du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction* nouvelle, à l'exception des annexes*, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation* doit être conçue

de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement* doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

VOIRIE

L'aménagement* de voies du type « partagée » doit être privilégié pour la desserte locale pour l'ensemble des opérations à destination de l'habitat.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie pour les aménagements* dédiés aux liaisons douces, la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en cas d'impossibilités techniques, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour. Pour la collecte des déchets en porte à porte, une palette de retournement sera exigée conformément au règlement ~~de~~ du service gestion et valorisation des déchets. En cas d'impossibilités techniques, des points de regroupement accessibles devront être installés.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

RÈGLE GÉNÉRALE

- **Dans l'ensemble de la zone N :**

Les constructions* nouvelles doivent être implantées avec un ~~retrait~~ 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.

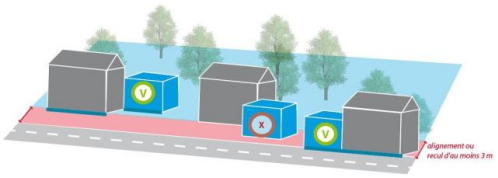
Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement* particulier, l'implantation* des constructions* nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions* pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- **Dans les sous-secteurs 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 ~~rentrait~~ 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 suivants du code de l'urbanisme :~~

- le long des routes départementales où les constructions* seront implantées à 15 mètres de l'axe au moins de celles-ci.
  Toutefois dans certaines parties des RD 948, 763 et 937, une marge de recul différente indiquée sur le règlement graphique fixe la limite d'implantation. Celle-ci ne s'applique pas conformément à l'article L111-6 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* et constructions* d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* des constructions* existantes ;
- les 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 ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- 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, etc.). Ils peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie

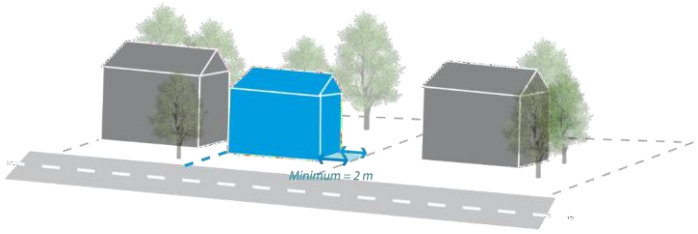
générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- 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 recul*, sans réduire celui existant par rapport à la voie ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal* au terrain sont considérées comme des limites séparatives* ;
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul* de la construction*par rapport aux voies ouvertes à la circulation ; ~~Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public ;~~
- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en recul*.

ARTICLE N 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

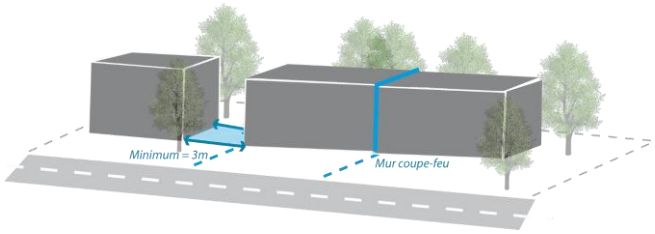
RÈGLE GÉNÉRALE

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
    - **Pour les habitations ~~(tiers ou~~ et les logements 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, dont les activités agricoles,** 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~~ . Pour les nouveaux bâtiments, la partie située en limite sera 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 ;
- en lisière de l'espace boisé de la forêt d'Aizenay, où une marge de recul de 10 mètres s'applique (cf. dispositions générales) ;
- 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 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 ;~~ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le retrait* de la construction* par rapport aux limites séparatives ;

- pour des raisons de sécurité, l'implantation* des constructions* peut être imposée en retrait* ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin*, la façade de l'abri de jardin pourra être en retrait* sans dépasser 0,50 mètre ;
- 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, ainsi qu'en limite d'espace n'ayant pas vocation à être bâti type liaison douce (pistes cyclables, piétonnes), espace vert ouvert au public, bassin d'orage.

ARTICLE N 5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

Le volume des constructions* devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines* préexistantes**.**

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - **Pour les habitations ~~(tiers ou~~ et les logements de fonction*~~)~~ :**

La hauteur* maximale est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

  - **Pour les annexes* ~~liées à une habitation~~ et les abris de jardin* liées à une habitation et un logement de fonction :**
    - la hauteur* des annexes* est limitée à 4,5 mètres ;
    - la hauteur* des abris de jardin* est limitée à 2,5 mètres.
  - **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

La hauteur* maximale des constructions* à usage d'activité est fixée à 10 mètres.

Pour les constructions* existantes qui auraient une hauteur* supérieure, la hauteur* maximale autorisée pour les extensions* est celle du bâtiment* existant.

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

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 10 mètres.

- **Dans les sous-secteurs Nc et Nca :**

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 80 mètres NGF.

- **Dans le sous-secteur Nel :**

La hauteur* maximale est limitée à 165 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels ~~l'implantation~~ la hauteur* 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, etc.). 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 de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur* équivalente à celle du bâtiment* existant.

ARTICLE N 6 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions* doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 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 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 dispositifs d'énergie renouvelable, notamment les panneaux à énergie solaire devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement. Leur teinte sera uniforme sur l'ensemble de leur surface.

De même, les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques (etc.) devront être dissimulés ou intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement.

Les projets devront être compatibles avec les préconisations des ~~l'~~orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

TOITURES

Une bonne intégration avec l'environnement, notamment à la végétation existante sera recherchée. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions* avoisinantes.

Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments* et dans l'environnement.

- **Pour les habitations et les logements de fonction*:**

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines* et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions* principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 % ;
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction*;
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction*ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions* avoisinantes.

~~Seront intégrés de manière harmonieuse :~~

- ~~les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;~~
- ~~les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.~~

Les débords de toits* seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum. Au-delà, ils génèrent de l'emprise au sol* et les règles d'implantation* sont mesurées à leur extrémité.

~~Pour les activités du secteur secondaire ou tertiaire~~ **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments* à destination d'activités.

~~Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques… doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.~~

~~Les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures sont autorisés.~~

FAÇADES

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* à 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. Le bois et l'enduit sont à privilégier.

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 des ~~l'~~orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques.

~~Pour les activités~~ Pour les activités, dont les activités agricoles :

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés pour ce type de bâtiment, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune* ou de qualité insuffisante pourront être refusés.

CLÔTURES

REGLE GENERALE

Les clôtures*, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions* avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté.

Sont interdits les matériaux de fortune* et les matériaux destinés à être recouverts mais laissés à nu.

Les clôtures* non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier. Dans ce cas, la hauteur existante peut être conservée.

Sous réserve de la conservation du gabarit de ces clôtures*, les percements sont autorisés notamment pour les accès ou pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une haie existante qualitative, telle que décrite notamment dans l'OAP thématique « PCAET » et constituant une clôture, il pourra être demandé à ce qu'elle soit conservée.

- **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

~~Seront privilégiés :~~

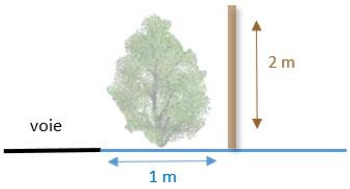
- ~~Les essences locales dans les clôtures végétales ;~~
- ~~Les murets enduits de chaque côté.~~

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

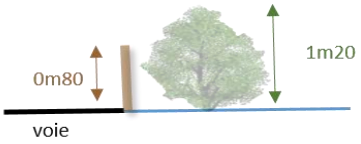
~~La hauteur maximale admise de la clôture, dont les portails, est de 1,20 mètre.~~

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :

- soit d'une haie, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, implantée au minimum à 0,50 mètre, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs ajourés (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage, claire-voie*…) ;



- soit d'un mur plein maçonné, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre. Aucun dispositif ne peut être admis entre 0,80 et 1,20 mètre.

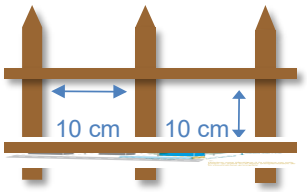


vue côté



vue face

- soit de bois, types rondins ou lisses, disposés de manière ajourés, c'est-à-dire, espacés d'au moins 10 cm, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.



Le portail et les poteaux éventuels constituant la clôture sont admis jusqu'à 1,20 mètre maximum.

- **En limites séparatives***

~~En cas de clôture sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique,~~ La hauteur maximale admise de la clôture* est de 2 mètres. Toutefois, la hauteur 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.

En cas d'absence de clôture le long des voies publiques ou privées, la hauteur de la clôture en limites séparatives sera jusqu'au droit de la façade de la construction principale* ou sur 5 mètres minimum à partir de la limite le long des voies publiques ou privées, de 1,20 mètre.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

- **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

La hauteur maximale admise de la clôture*, pour tout élément constituant la clôture* dont le portail et les poteaux éventuels, est de 2 mètres.

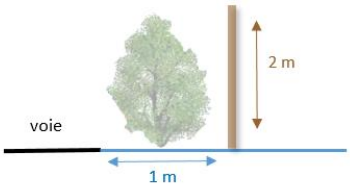
Seront privilégiés :

- les essences locales dans les clôtures* végétales comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET » ;
- les murets enduits de chaque côté ;
- les ~~grillages~~ grilles.

Les dépôts et stockages de toute nature doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou un élément minéral.

- **Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée**

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vue de l'espace public, les clôtures* devront être constituées :



- soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 mètre d'une hauteur maximale de 2 mètres, pouvant être doublée à 1 mètre par des dispositifs qualitatifs (ex : ~~grillage~~ grille, barreaudage, claire-voie*…) ;
- soit ~~de grillages~~ d'une grille soudée~~s~~ de hauteur maximale de 2 mètres, qui peut être posée sur des plaques de soubassement en béton dont la hauteur maximale admise est de 0,25 mètre ;
- soit d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés dont la hauteur maximale admise est 1,20 mètre. Il pourra être complété par une haie ou ~~un grillage~~ une grille soudée jusqu'à 2 mètres.

Les accès peuvent être soulignés par l'installation* d'un muret ou mur (dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres), de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.



vue côté

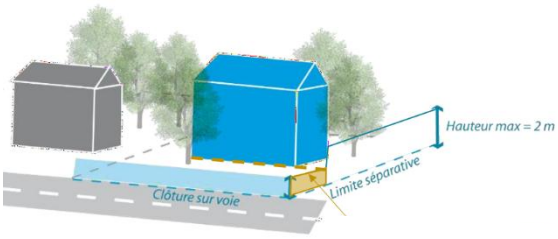


vue face

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

- **En limites séparatives***

~~En cas de clôtures sur voies de hauteur inférieure, celle-ci lui sera identique~~ La hauteur 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.

En limite d'espace agricole et naturel, les clôtures* devront être à dominante végétale suivant les préconisations de l'OAP thématique « PCAET ».



Illustrations explicatives de la règle par rapport aux limites séparatives en limite d'espace agricole et naturel (à valeur indicative)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 ;
- 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 N 7 : EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Conformément à l'article L.111-18-1 du code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.~~

La conception des projets visera à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols comme préconisé par l'OAP thématique « PCAET ».

Les constructions* devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Des plantations pourront être exigées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

- **Dans l'ensemble de la zone N :**
  - **Pour les habitations et les logements de fonction* :**

Les espaces perméables* doivent représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette* du projet.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant.

  - **Pour les activités, dont les activités agricoles :**

A minima, les revêtements des stationnements employés et visiteurs seront perméables* sauf :

- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment* préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables* devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéoles, noues, fossés enherbés, etc.).

- **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'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

- **Dans les sous-secteurs Nt et Ntz :**

Hors d'un secteur couvert par une 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'~~ depuis l'approbation du PLUi-H du 22 février 2021.

ARTICLE N 8 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations* et aménagements* doit être réalisé sur le terrain d'assiette* en dehors des voies et emprises publiques~~, sur le terrain d'assiette*.~~ Les aires de stationnements* devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale et la manœuvre des véhicules. Le stationnement de véhicules l'un derrière l'autre peut être refusé ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables* afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles à réaliser pour :

- les habitations ~~(de tiers ou~~ et logement de fonction*~~)~~ : 2 places de stationnement minimum par logement ;
- les autres destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :
    - des besoins des salariés et des visiteurs ;
    - de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

ARTICLE N 9 : DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Comme préconisé dans l'OAP thématique « PCAET », les dispositifs d'énergies renouvelables doivent être intégrés de manière harmonieuse dans leur environnement. Il est notamment préconisé des installations sur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation des sols, des tons et formes sobres et uniformes.

Hors dispositif sur toiture et les ombrières solaires abritant du stationnement, les dispositifs produisant de l'électricité grâce à l'énergie solaire, liés à une habitation ou un hébergement touristique, sont admis seulement s'ils sont non visibles depuis l'espace public et dans une limite de 9 m².

Certains bâtiments et parcs de stationnement doivent intégrer des dispositifs conformément à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme et l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

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 : 2.4 « Prescriptions graphiques » de la présente notice). A noter que les termes définissant la « nature » des emplacements réservés ont été harmonisés.

La liste des emplacement réservés est mise à jour comme suit.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

N°	Nature	Commune	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Liaison douce - rue des Vergers/rue de l'Hôtel de Ville	Aizenay	Commune	809,01
2	Equipement voirie - rue des Primevères/rue de la Roche	Aizenay	Commune	570,98
3	Equipements publics	Aizenay	Commune	4486,31
4	Equipement voirie	Aizenay	Commune	3976,14
5	Equipement et espace public	Aizenay	Commune	1442,82
6	Renouvellement urbain	Aizenay	Commune	1307,79
7	Aménagement de la RD6 entre Aizenay et St Gilles Croix de Vie	Aizenay	Conseil Départemental	153760
8	Equipements publics	Apremont	Commune	8094,92
10	Equipement et espace public	Beaufou	Commune	1326,82
11	Liaison douce - Vallon de la Grève	Beaufou	Commune	524,41
9	Liaison douce - Vallon de la Grève	Beaufou	Conseil Départemental	475,55
12	Equipements publics - Place de la Vieille Eglise	Bellevigny	Commune	884,39
13	Equipement et espace public	Bellevigny	Commune	1228,19
14	Liaison douce	Bellevigny	Commune	632,44
15	Equipement voirie - parking cimetière	Falleron	Commune	952,83
16	Accès OAP La Caffinière	Falleron	Commune	233,18
17	Equipement voirie - RD 754/zone des Grandes Barres	Falleron	Commune	1370,46
18	Equipement public - Extension du cimetière	Grand'Landes	Commune	1760,04
19	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	298,53
20	Accès au secteur du Calvaire	Grand'Landes	Commune	644,36
21	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	240,95
22	Accès au secteur de l'Enclose	Grand'Landes	Commune	250,83
23	Equipement public - station d'épuration	La Genétouze	Commune	8023,89
24	Equipement voirie - Aménagement carrefour	La Genétouze	Commune	2334,09
25	Aménagement ceinture verte	La Genétouze	Commune	9312,98
26	Aménagement ceinture verte	La Genétouze	Commune	18992,55
27	Equipement voirie - parking	Le Poiré sur Vie	Commune	276,22
28	Liaison douce	Le Poiré sur Vie	Commune	91,26
29	Equipement voirie - aménagement d'un carrefour RD 4 rte des Lucs	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	624,41
30	Liaison piétonne	Le Poiré sur Vie	Commune	637,43
31	Liaison piétonne	Le Poiré sur Vie	Commune	557,41
32	Equipement voirie - aménagement du carrefour RD 2	Le Poiré sur Vie	Commune	640,34
33	Equipement voirie - Aménagement carrefour RD4 - Rue des Châteaux/Rue des Poiriers	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	218,36
34	Liaison piétonne - Beignon-Basset	Le Poiré sur Vie	Commune	2960,37
35	Equipement voirie - aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	Le Poiré sur Vie	Conseil Départemental	627,33
36	Equipement voirie - aménagement carrefour de la Javatière	Les Lucs sur Boulogne	Commune	412,35
37	Espace tampon entre l'entreprise Ovonor et le lotissement du Prieuré	Les Lucs sur Boulogne	Commune	6338,65
38	Mixité sociale (logements adaptés foyer soleil)	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1014,79
39	Liaison douce - centre bourg/domaine du Prieuré	Les Lucs sur Boulogne	Commune	106,2
40	Equipement public	Les Lucs sur Boulogne	Commune	2025,02
41	Equipement voirie - aménagement carrefour sur la RD 937/Alexandrie	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1398,56
42	Equipement voirie - future liaison RD937 - RD39	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1551,82
43	Liaison douce - équipements publics	Les Lucs sur Boulogne	Commune	111,57
44	Equipement public - extension du cimetière	Les Lucs sur Boulogne	Commune	654,69
45	Liaison douce	Les Lucs sur Boulogne	Commune	1299,92
46	Liaison douce - ceinture verte	Les Lucs sur Boulogne	Commune	799,76
47	Equipement public - station d'épuration - extension	Maché	Commune	5952,37
48	Liaison douce	Palluau	Commune	306,59
49	Equipement voirie - accès OAP Rue de la Croix Sorin-de Tassigny	Palluau	Commune	793,4

50	Liaison douce - Chemin des Fontaines	Palluau	Commune	1370,97
51	Liaison douce - Rigolly/Pré Chabot	Palluau	Commune	1010,1
52	Equipement voirie	Palluau	Commune	955,12
53	Equipement voirie - parking	Palluau	Commune	428,24
54	Aménagement des bords de la Boulogne	St Denis la Chevasse	Commune	11908,89
55	Equipement voirie - accès secteur sports	St Denis la Chevasse	Commune	361,52
56	Equipement voirie - accès la Tulevrière	St Etienne du Bois	Commune	570,04
57	Equipement public - extension lagune de la Poissonnière	St Etienne du Bois	Commune	11124,06
58	Equipement public - extension	St Etienne du Bois	Commune	2586,42
59	Liaison douce - rue des Châtaigners/lotissement "Le Grand Patis de la Nation"	St Paul Mont Penit	Commune	852,15

2. Règlement graphique

2.1 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 », « UB » et « UP » ainsi que des zones dédiées aux activités économiques « UE » ou aux équipements « UL ».

AIZENAY – Rue de la Roche

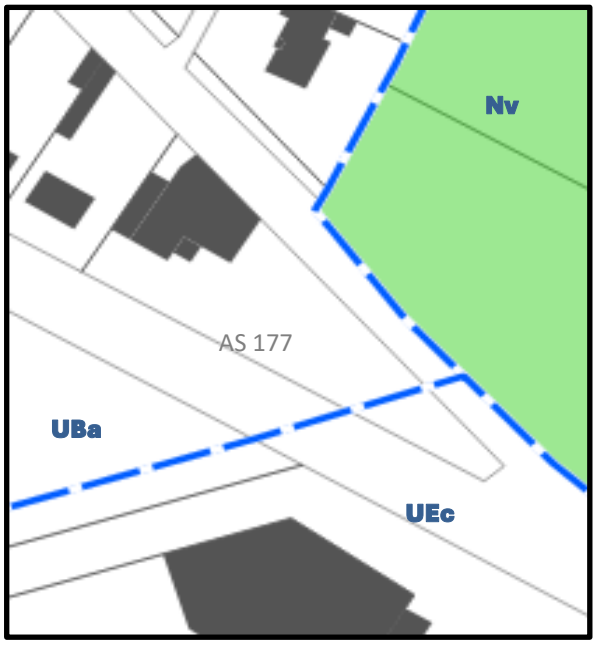
REFERENCE CADASTRALE – AS 177



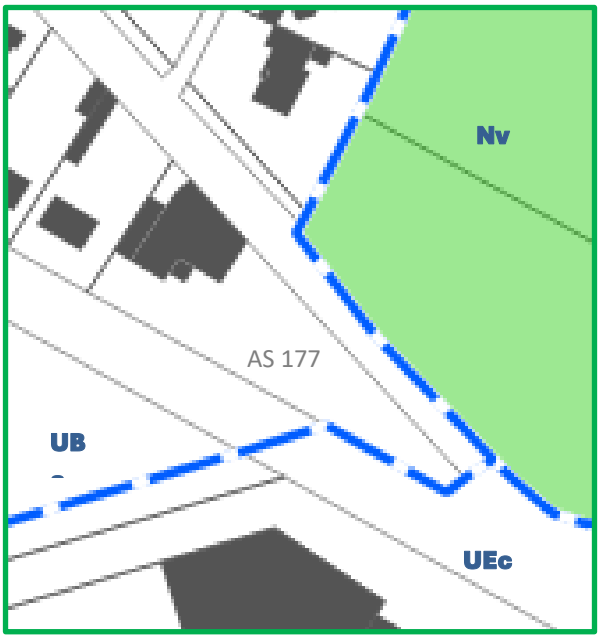
L'activité existante de pompes funèbres et son stationnement, situés tous deux sur la parcelle AS 177, ont deux classements différents : « UBa », dédiés aux habitations pavillonnaires et activités compatibles et « UEc » dédiés aux zones commerciales.

Par cohérence et au vu de sa localisation, contigue à des habitations pavillonnaires, l'intégralité de la parcelle est classée au sein de la zone dédiée à l'habitat pavillonnaire et aux atcivités compatibles, dite « UBa ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue du Maréchal Leclerc

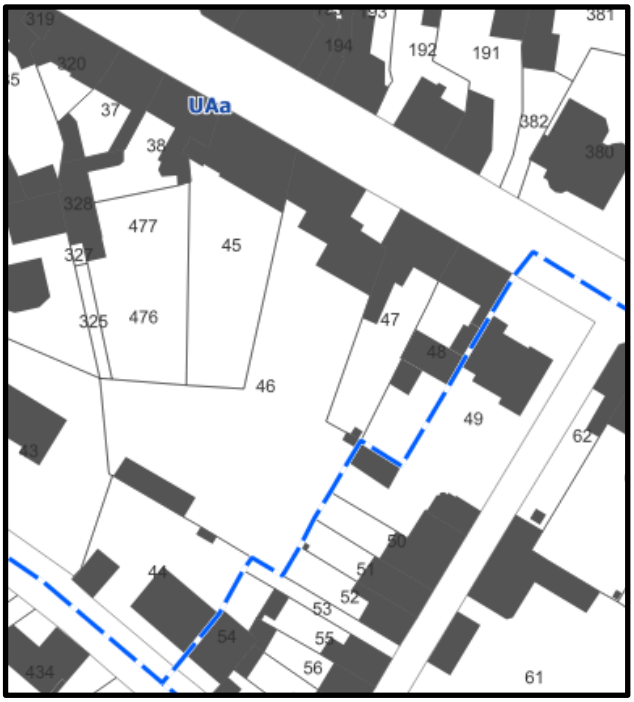
REFERENCE CADASTRALE – AW 46



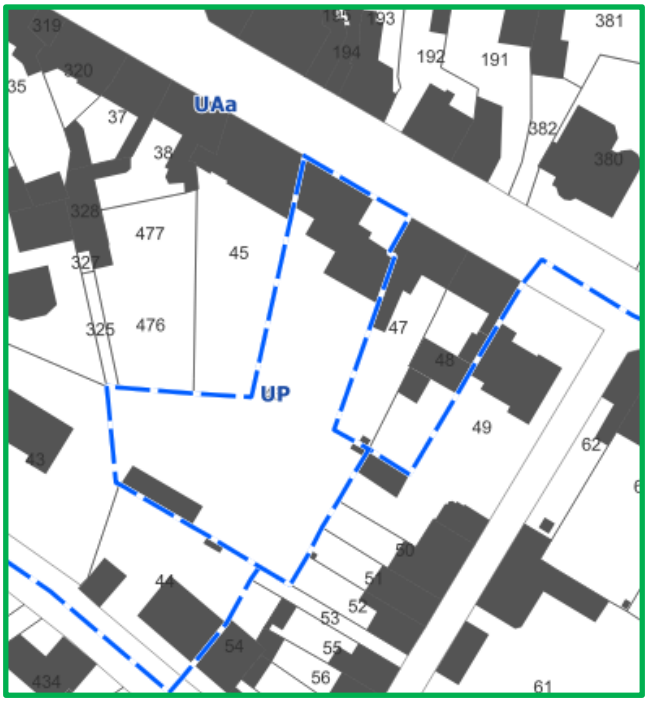
L'habitation et son jardin situés sur la parcelle AW 46, actuellement classés dans une zone dédiée au centre-ville, dite « UAa », associe bâti et espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés d'intérêt patrimonial, dit « UP ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – La Guédonnière

REFERENCE CADASTRALE – ZK 97



La parcelle ZK 97, non bâtie, est classée dans une zone dédiée aux activités économiques, dite « UE » est utilisée pour de l'éco-pâturage.

Le zonage est modifié vers un classement dédié à la préservation de la nature en ville, dit « Nv ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



APREMONT – Rue des 18 Otages

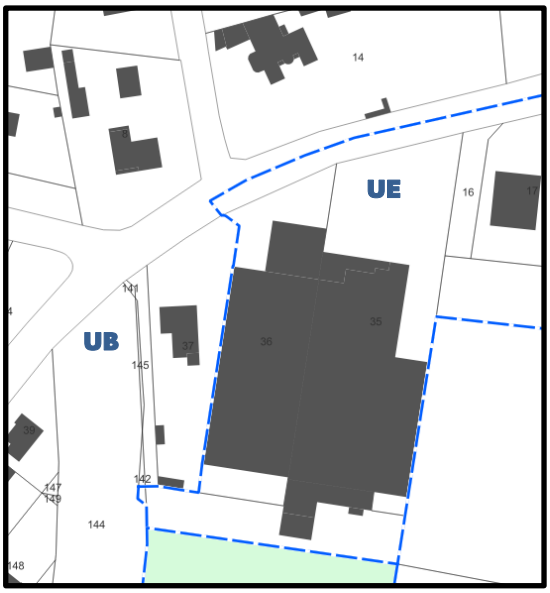
REFERENCES CADASTRALES – AM 35-36-143



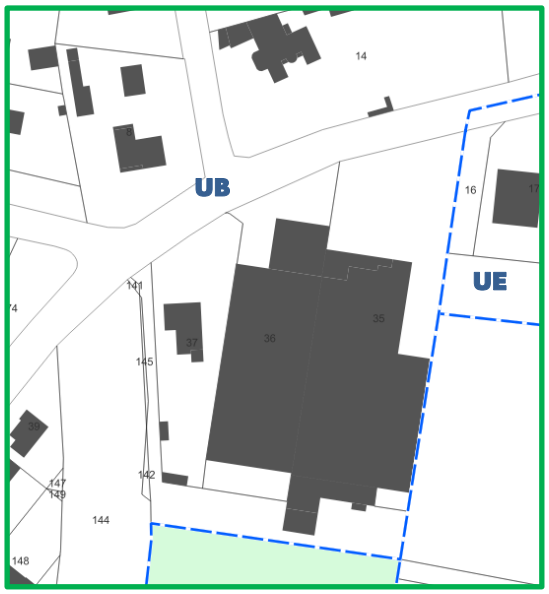
Les bâtiments situés sur les parcelles AM 35, 36 et 143, classés au sein d'un secteur dédié aux activités économiques, dit « UE », ont en partie perdu leur usage économique.

Situé à proximité immédiate des zones pavillonnaires, le classement est modifié vers un classement « UB » pour permettre un potentiel projet de renouvellement urbain dédié à l'habitat.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



APREMONT – Rue de Lattre de Tassigny

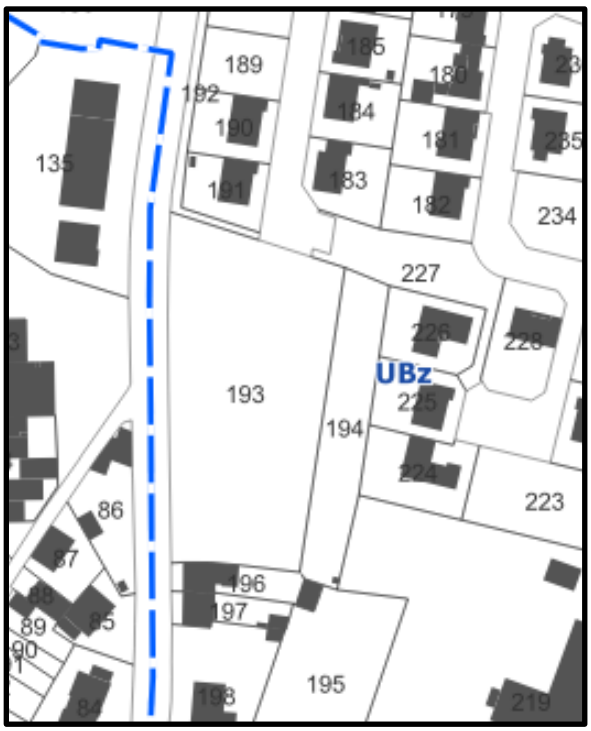
REFERENCES CADASTRALES – AI 193-194



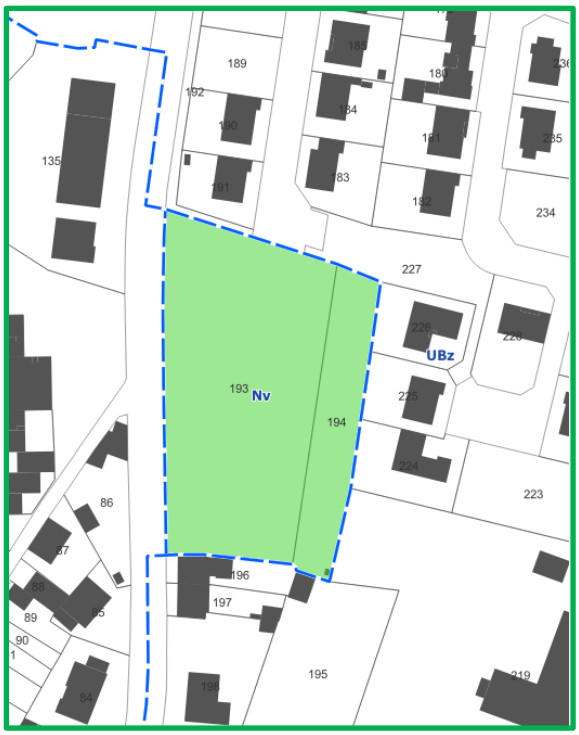
Les parcelles AI 193-194 classées dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UBz », correspondent à un espace boisé au sein d'un espace urbanisé.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage est modifié vers un secteur dédié à protéger la nature en ville, dit « Nv ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – Rue de la Gîte des Rivières

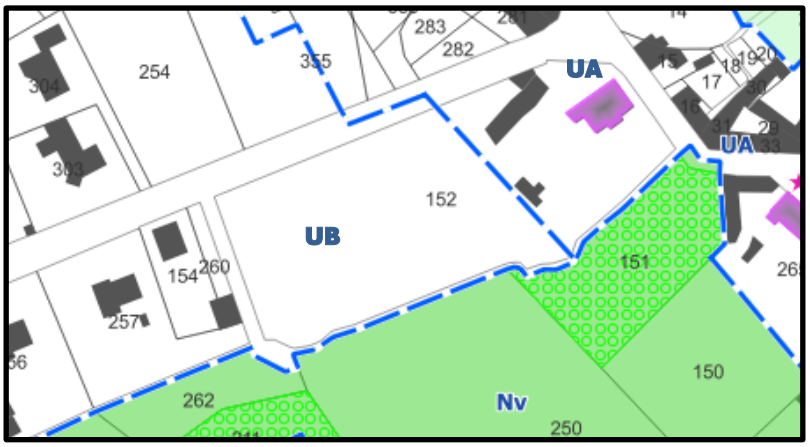
REFERENCES CADASTRALES – AB 152



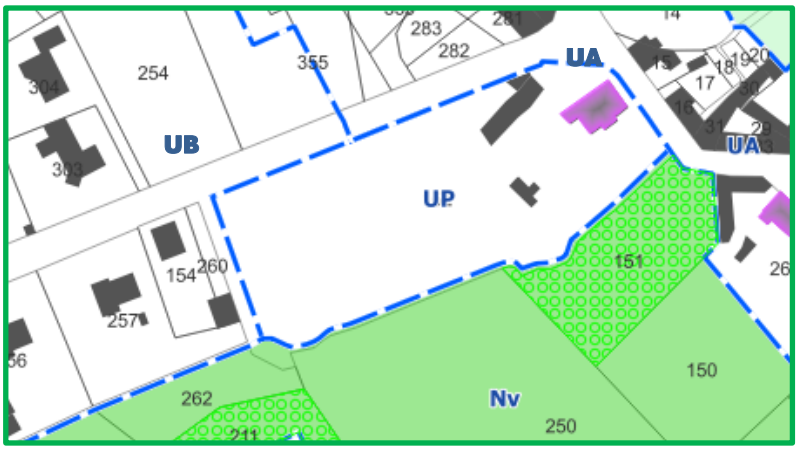
La parcelle AB 152 est classée dans deux secteurs distincts dédiés à l'habitat, « UA » et « UB ». Elle est composée d'un bâti et d'un espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés d'intérêt patrimonial, dit « UP ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BELLEVIGNY – SALIGNY – Rue de la Croix aux Pages

REFERENCES CADASTRALES : AB 110-111-272



Les parcelles AB 110, 111 et 272 sont classées dans une zone dédiée au centre-ville ancien, dite « UAb ».

Or, le bâti appartient plutôt aux zones pavillonnaires récentes.

Le zonage est modifié vers un classement dédié aux zones pavillonnaires, dit « UBa ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

BELLEVIGNY – BELLEVILLE SUR VIE – Rue des Primevères et rue Charles Gounod

REFERENCES CADASTRALES – AB 60-59-58-57etc…, AK 262-247-etc..



Le centre de loisirs communal est classé au sein d'une zone dédiée à l'habitat pavillonnaire, dite « UB ».

Le classement est modifié vers une zone dédiée aux équipements publics dite « UL ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

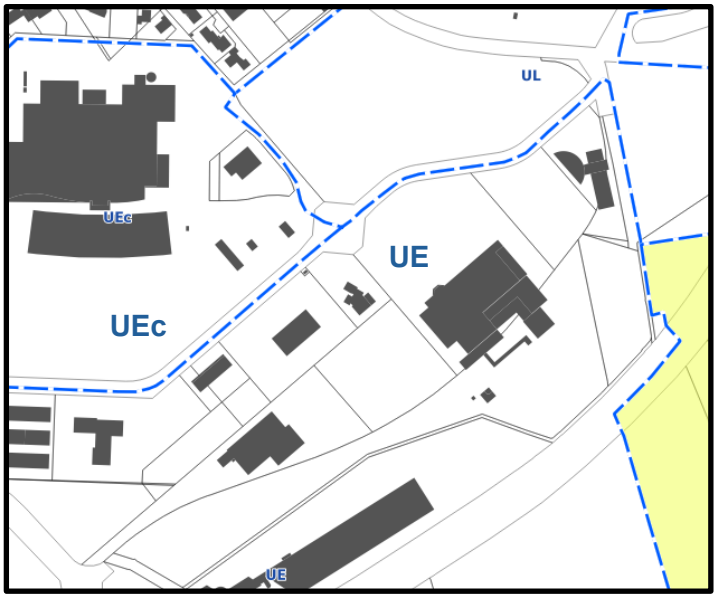


BELLEVIGNY – Boulevard de la Vie

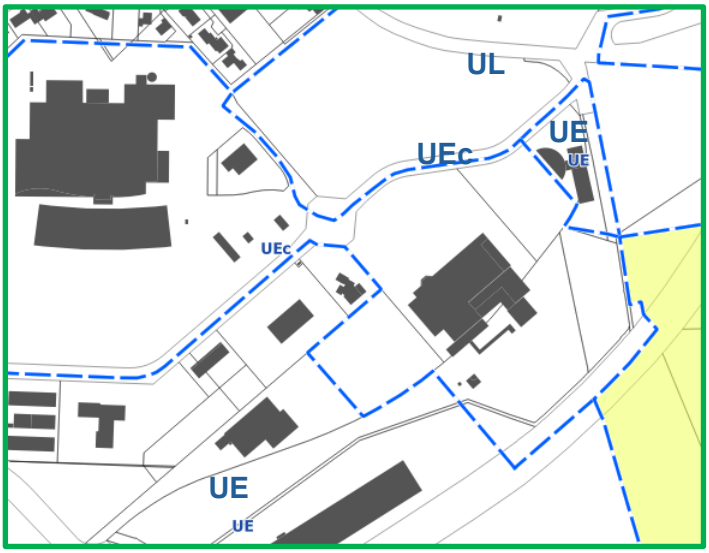
REFERENCES CADASTRALES : ZB 473-444-etc.

Le tracé du zonage « UE », dédié à des activités économiques, et « UEc », dédié à des activités commerciales de plus de 300m² de surfaces de vente (en bleu), est agrandi en cohérence avec l'activité de commerce existante à l'approbation initiale du PLUi-H, et son projet de développement.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

GRAND LANDES – Rue de la Piscine

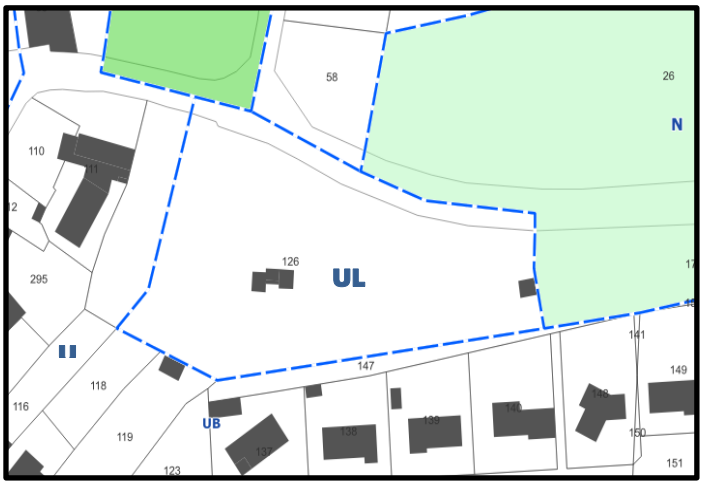
REFERENCE CADASTRALE : AC 126



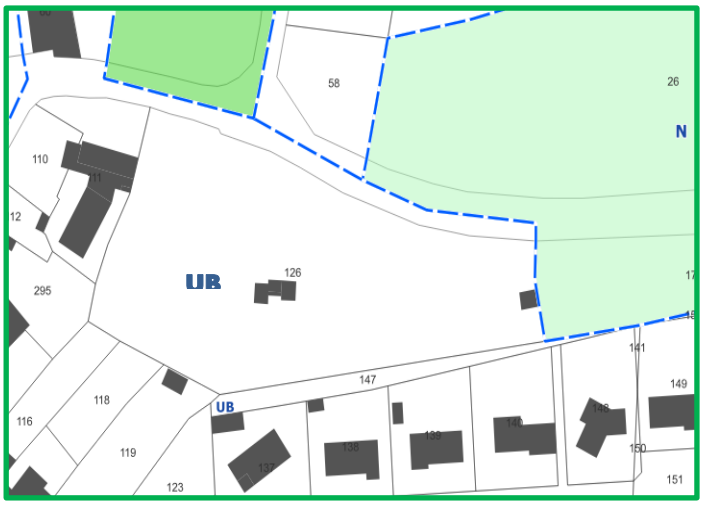
Le camping municipal situé sur la parcelle AC 126 est classé au sein d'une zone dédiée aux équipements publics, dite « UL ».

Le zonage est modifié vers un classement dédié à l'habitat et aux activités compatibles afin d'accueillir un projet d'habitation, dit « UB ».

A noter qu'en parallèle, une OAP est ajoutée.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LA GENETOUZE – Rue Constant Aubret

REFERENCES CADASTRALES : AC 182

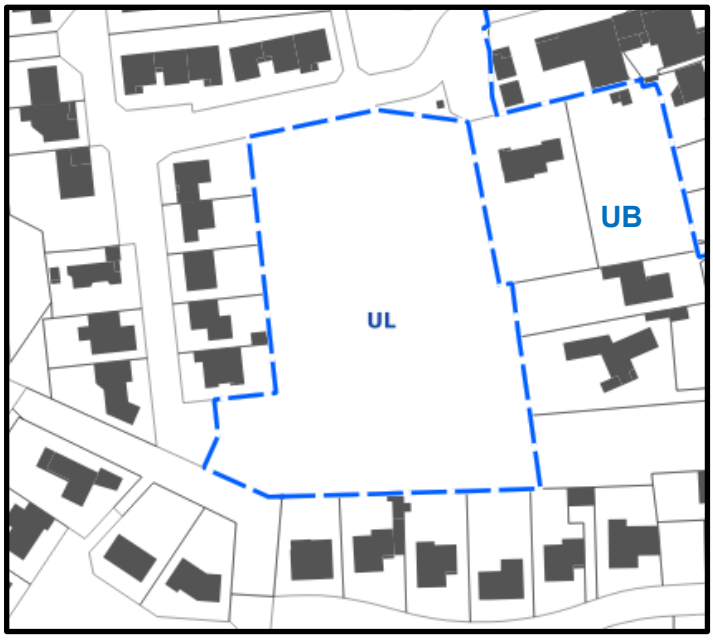


La parcelle AC 182, actuellement non bâtie, est classée en zone dédiée à des équipements publics, dite « UL ».

Afin de permettre l'implantation d'habitations, le classement du secteur est modifié vers un classement « UB ».

A noter qu'en parallèle, une OAP est également ajoutée.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LA GENETOUZE – Le cimetère

REFERENCES CADASTRALES : ZB 282-290



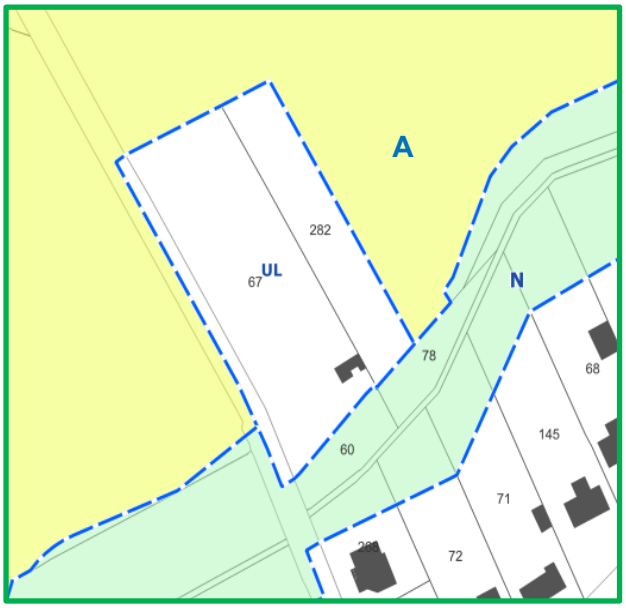
Le cimetière situé sur les parcelles ZB 282 et 290 est classé dans une zone dédiée aux équipements publics, dite « UL ».

Le périmètre de la zone « UL » est diminué sur une partie non utilisée afin de protéger davantage de surface agricole, en cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, tout en permettant tout de même une potentielle extension.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LA GENETOUZE – Rue Saint Jean

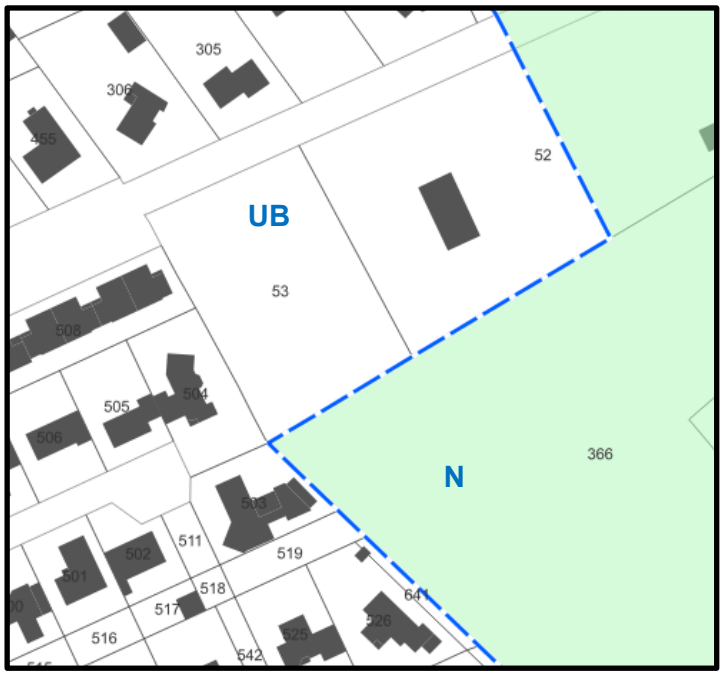
REFERENCES CADASTRALES : ZL 53



La parcelle ZL 53 classée dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UB », correspond à un espace boisé.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage est modifié vers un secteur dédié à protéger les espaces naturels, dit « N ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Chemin des Amours

REFERENCES CADASTRALES : AE 16-237

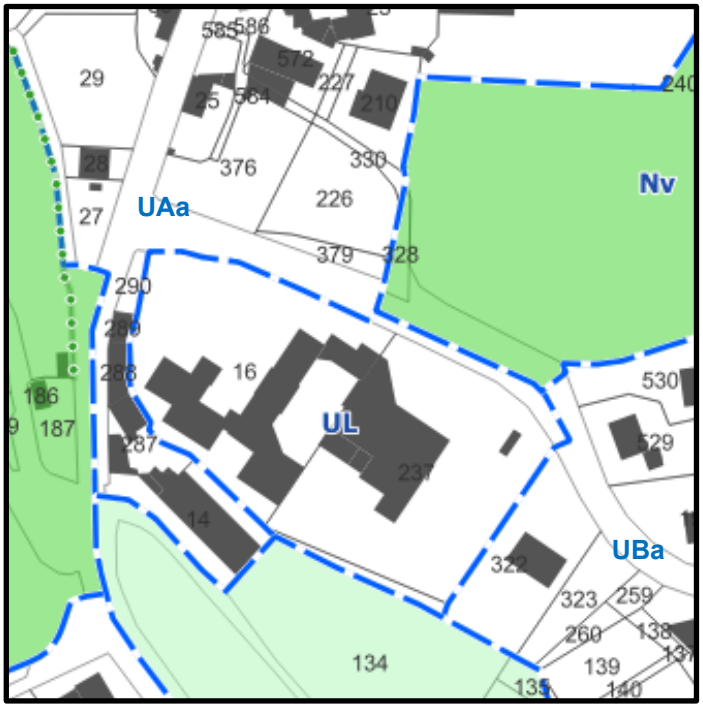


L'ancienne école située sur les parcelles AE 16 et 237 est classée au sein d'une zone dédiée aux équipements publics, dit « UL ».

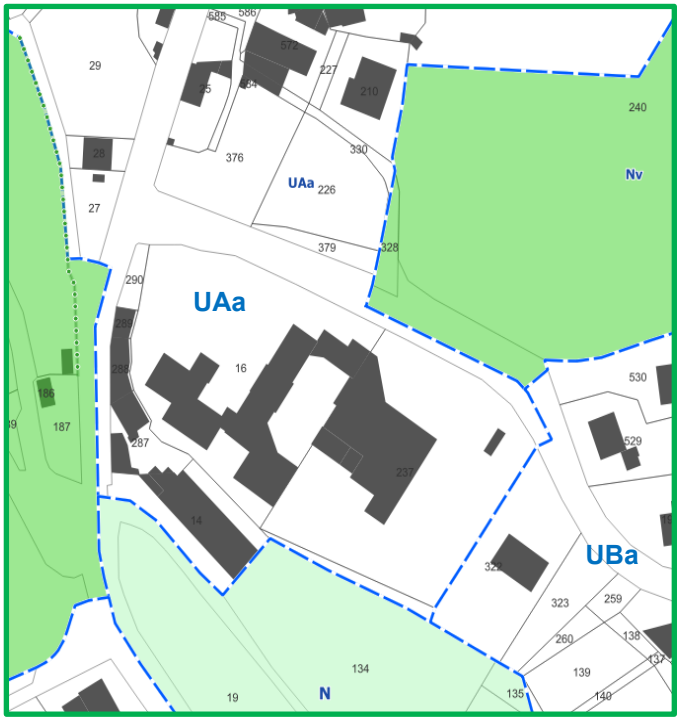
Le zonage est modifié vers un classement dédié à l'habitat et aux activités compatibles afin d'accueillir un projet d'habitation dans le centre ancien, dit « UAa ».

A noter qu'en parallèle, une OAP est ajoutée.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Rue des Granites

REFERENCES CADASTRALES : AD 543-537

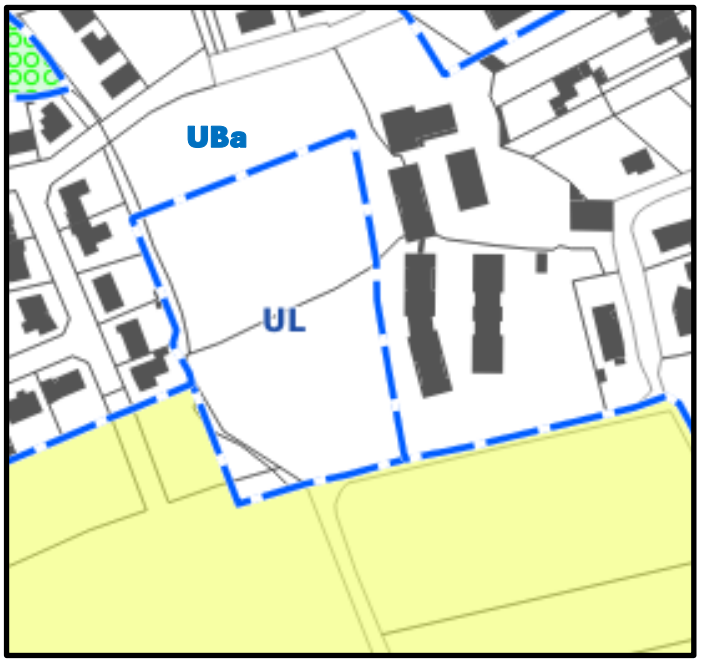


La structure d'accueil « ADAPEI » située sur les parcelles AD 543 et 537 et AC 126 est classée au sein d'une zone dédiée aux équipements publics, dite « UL ».

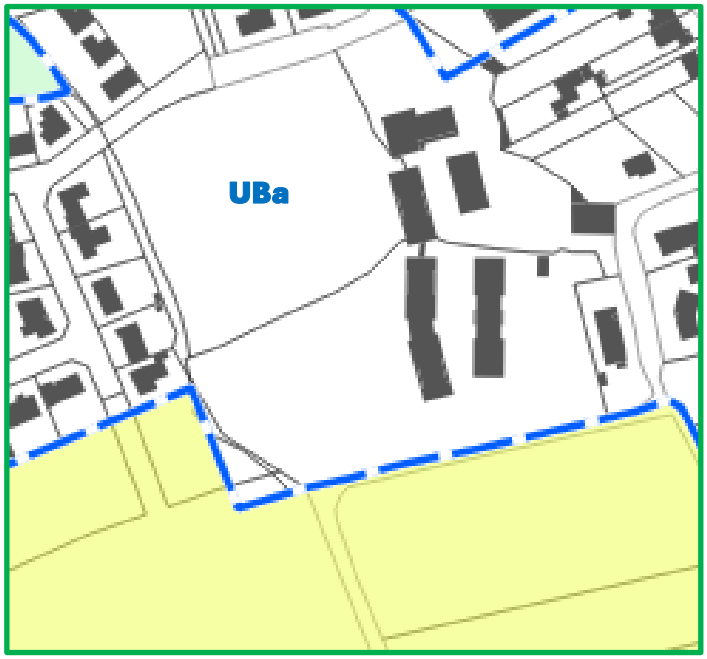
Le zonage est modifié vers un classement dédié à l'habitat et aux activités compatibles afin d'accueillir un projet d'habitation dans la continuité de l'activité, dit « UBa ».

A noter qu'en parallèle, une OAP est ajoutée.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Le Plessis

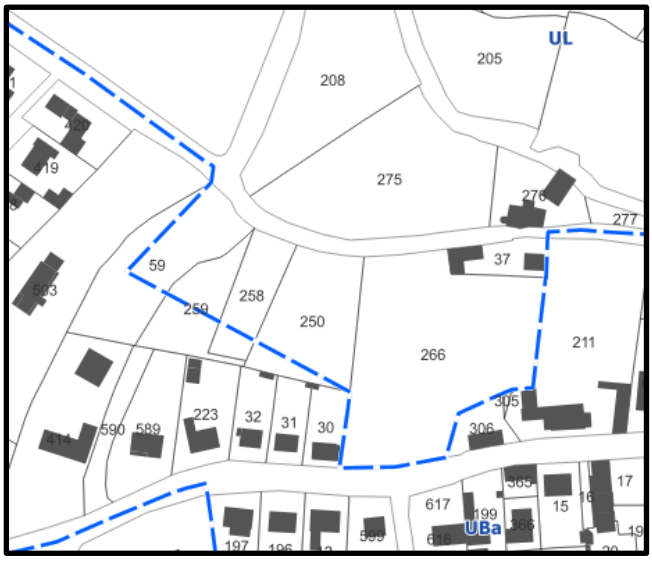
REFERENCES CADASTRALES : V 59-259-250-258



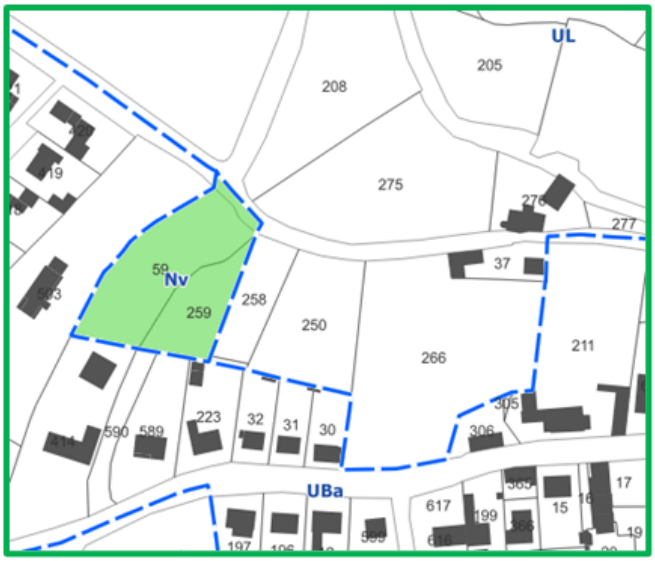
Les parcelles V 59, 259, 250 et 258, classées dans deux secteurs dédiés respectivement à l'habitat, « UB », et aux équipements publics « UL » correspondent à un plan d'eau.

Le zonage est modifié vers un secteur dédié à protéger les espaces naturels en ville, dit « Nv » et la limite « UL » et « UB » est ajusté selon le parcellaire bâti appartenant aux habitations et au parc urbain.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Rue du Coursier

REFERENCES CADASTRALES : XB 89-145

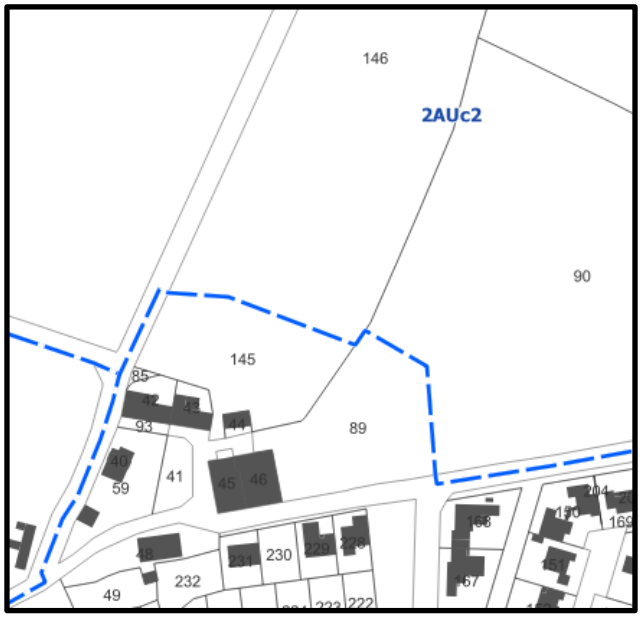


Les parcelles XB 89 et 145 sont classées dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UB ».

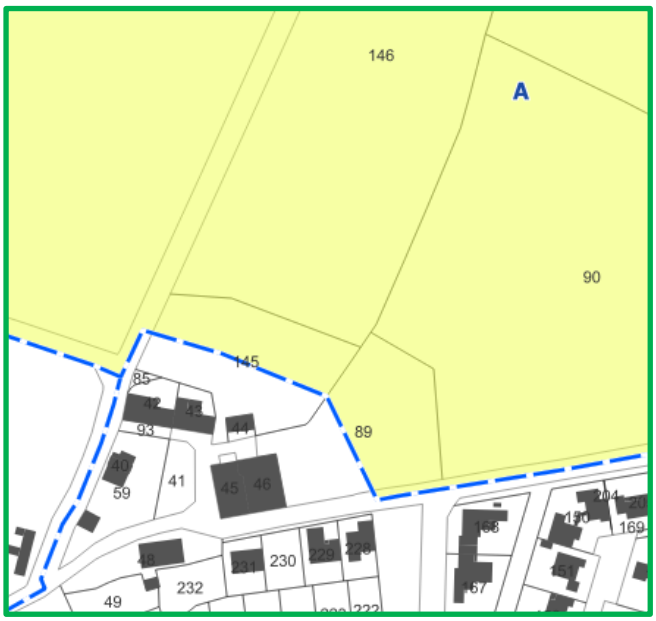
En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage est modifié en partie vers un secteur dédié à protéger les espaces agricoles, dit « A ».

A noter que le zonage agricole fait suite à la suppression de la zone d'aménagement concertée (ZAC) et de la zone à urbaniser au-delà de 2030 dite « 2AUc2 ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – 2bis rue de la Brachetière

REFERENCES CADASTRALES : AD 556-538



Les parcelles AD 556 et 538 sont classées dans un secteur dédié aux activités commerciales, dit « UEc ».

En cohérence avec le projet de développement de la commune, le zonage est modifié vers une zone urbaine centrale dédiée aux pôles intermédiaires et structurants dit « UAa ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LES LUCS SUR BOULOGNE – Chemin du Court Bâton

REFERENCES CADASTRALES : ZN 303-304-283

Les parcelles ZN 303, 304 et 283 classées dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UB », correspondent à un espace non bâti à proximité d'un espace boisé et d'un espace urbain.



En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « UB » est diminué vers un secteur dédié à protéger les espaces naturels en ville, dit « Nv ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LES LUCS SUR BOULOGNE – Le Moulin du Petit Luc

REFERENCES CADASTRALES : D 85 – D 2043

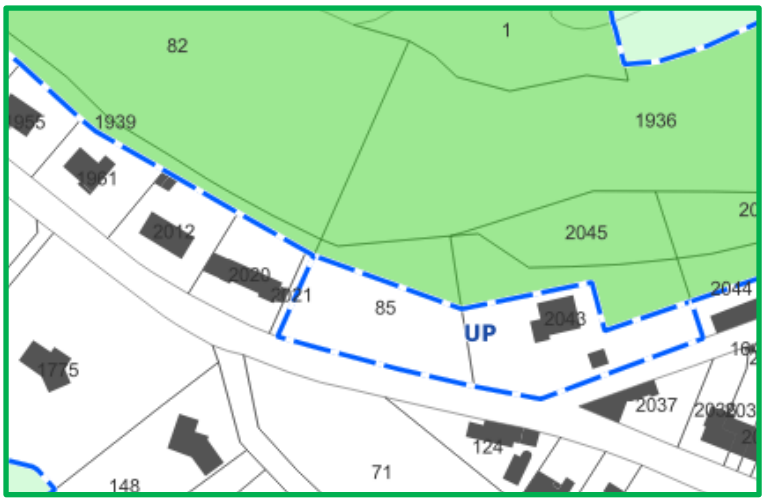


Les parcelles D 85 et 2043 sont classées dans un secteur dédié à l'habitat « UB ». Elles sont composées d'un bâti et d'un espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés, dit « UP ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LES LUCS SUR BOULOGNE – Le Petit Luc

REFERENCES CADASTRALES : D 74-75-240-241-242-1653



Les parcelles concernées, classées dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UB », correspondent à un espace boisé.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « UB » est diminué vers un secteur dédié à protéger les espaces naturels en ville, dit « Nv ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

MACHE – Rue du Souvenir

REFERENCES CADASTRALES : AB 95

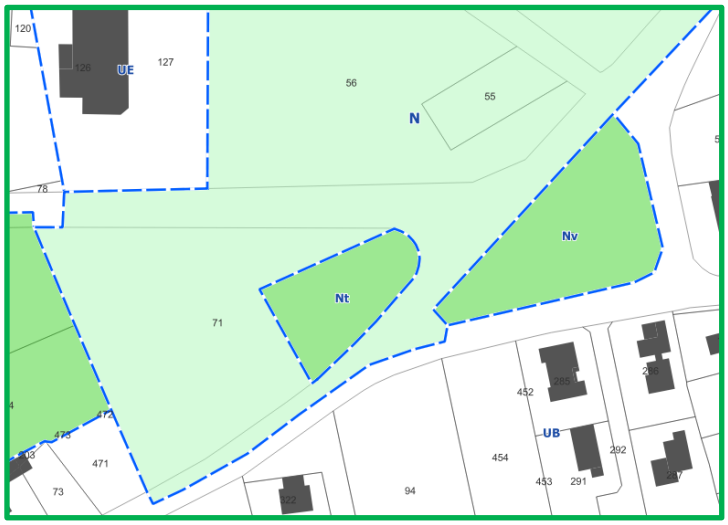


La parcelle AB 95, classée dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UB », correspond à un espace non bâti en partie boisé.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « UB » est diminué vers un secteur dédié à protéger les espaces naturels en ville, dit « Nv ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

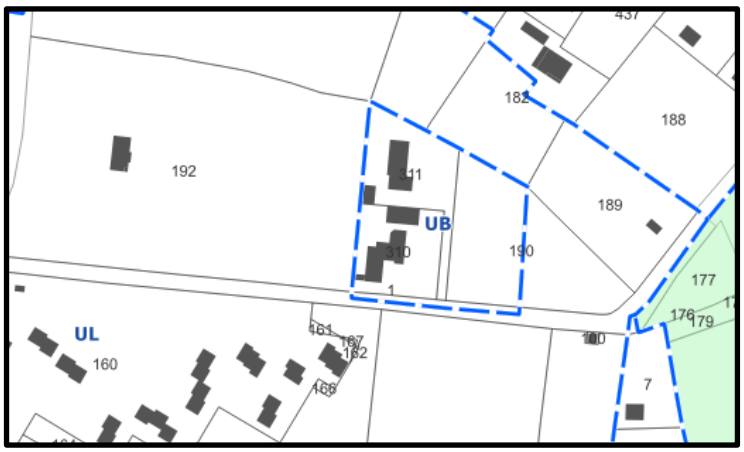
MACHE – Rue de la Meule

REFERENCES CADASTRALES : AB 190

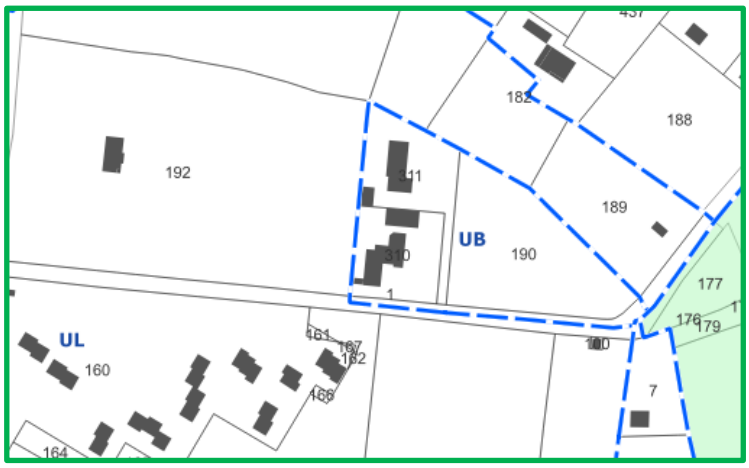


La parcelle AB 190 est classée à la fois au sein d'une zone dédiée aux équipements publics et aux hébergements touristiques, dite « UL » et au sein d'une zone dédiée à l'habitat dite « UB ».

Le zonage est ajusté vers un classement dédié à l'habitat en intégralité « UB ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

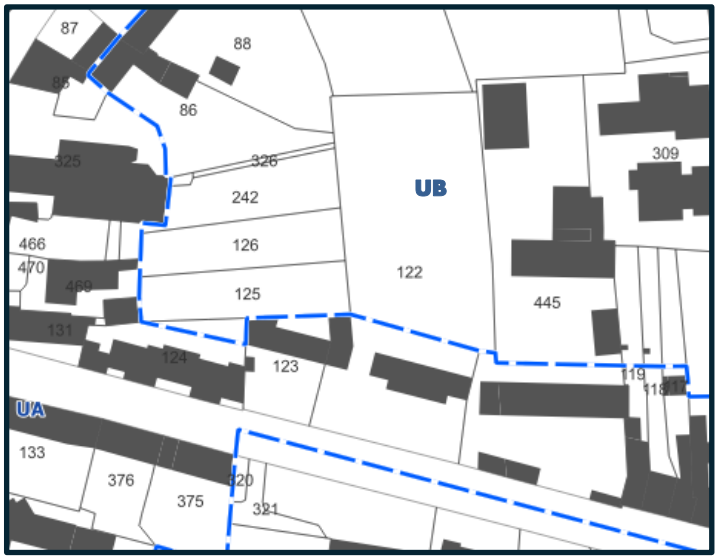
MACHE – Rue du Lac

REFERENCES CADASTRALES : AB 122-123

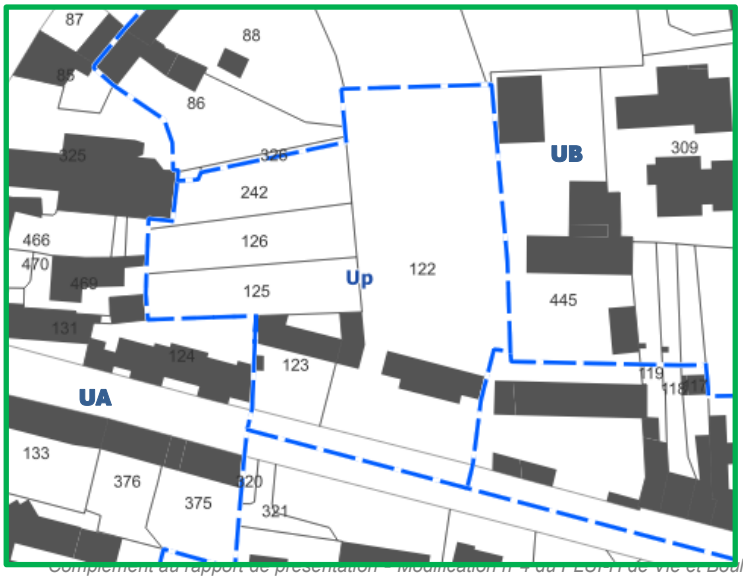


Les parcelles sont classées au sein de zones dédiées à l'habitat dites « UA » et « UB ».

Au vu des caractéristiques du secteur, le zonage est ajusté vers un classement dédié à la zone urbaine d'intérêt patrimonial (bâti et jardin) dite « Up ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

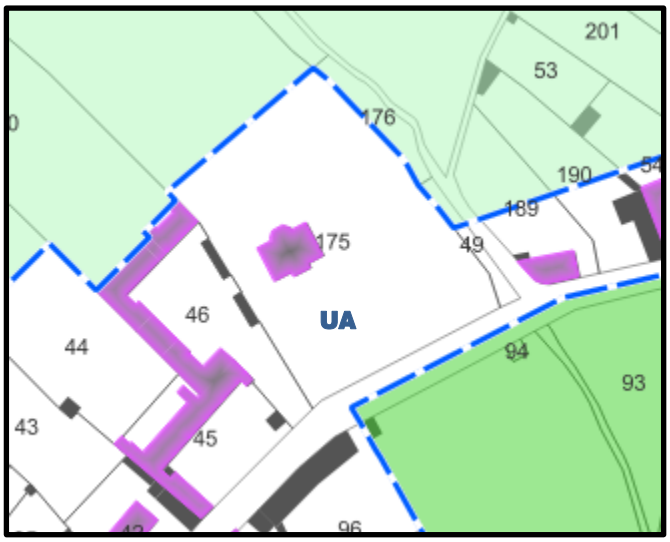
PALLUAU – Rue du Pont Chanterelle

REFERENCES CADASTRALES : AE 175-46



Les parcelles AE 175 et 46 sont classées dans un secteur dédié à l'habitat en centre ancien, dit « UA ». Elles sont composées d'un bâti et d'un espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés, dit « UP ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

PALLUAU – Rue Clémenceau

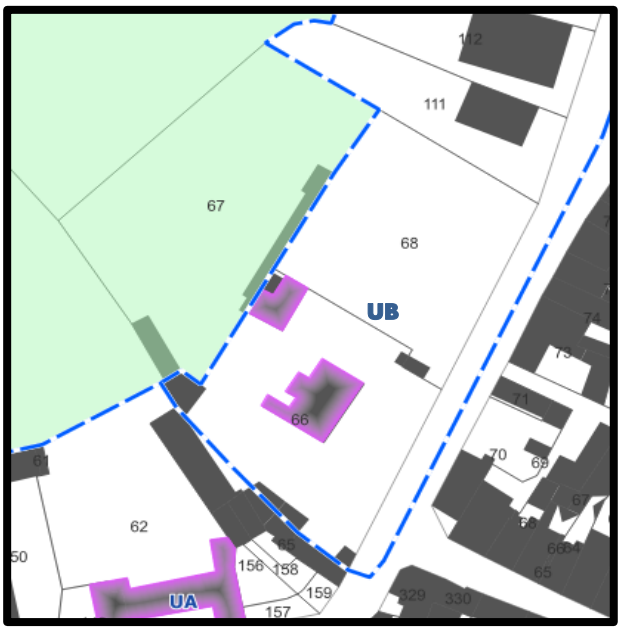
REFERENCES CADASTRALES : AE 66-68



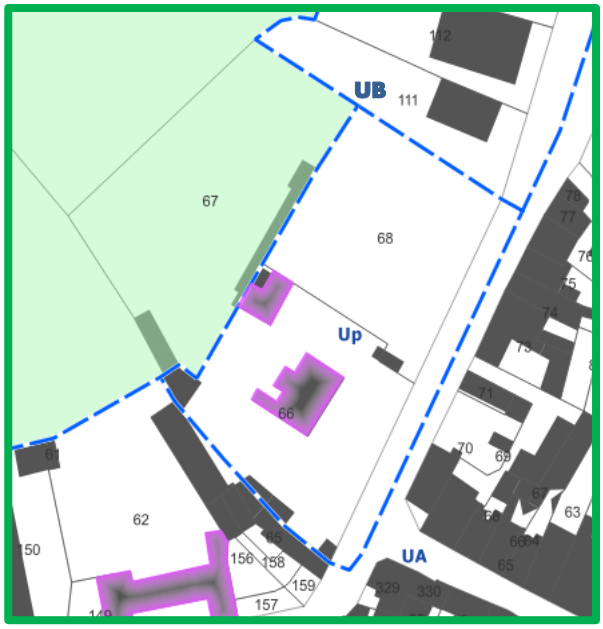
Les parcelles AE 66 et 68 sont classées dans un secteur dédié à l'habitat « UB ». Elles sont composées d'un bâti et d'un espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés, dit « UP ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue de la Bernette

REFERENCES CADASTRALES : ZW 273



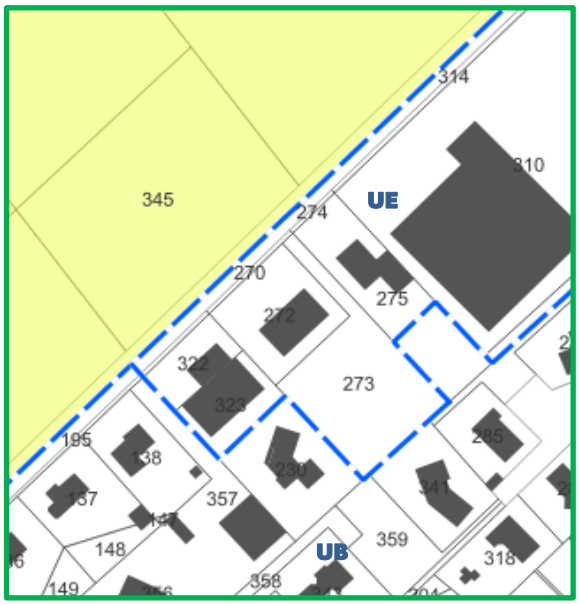
La parcelle ZW 273 est classée dans un secteur dédié à l'habitat « UB ». Or elle fait partie de la même unité foncière que la parcelle ZW 272 classée dans une zone dédiée aux activités économiques « UE ».

Afin de permettre le développement de l'activité existante, le zonage est modifié vers un classement dédié aux activités économiques, dit « UE ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



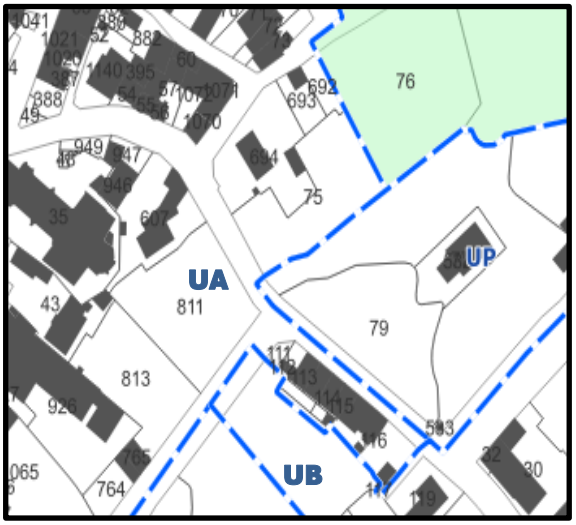
SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue de Lattre de Tassigny

REFERENCES CADASTRALES : AB 75-811

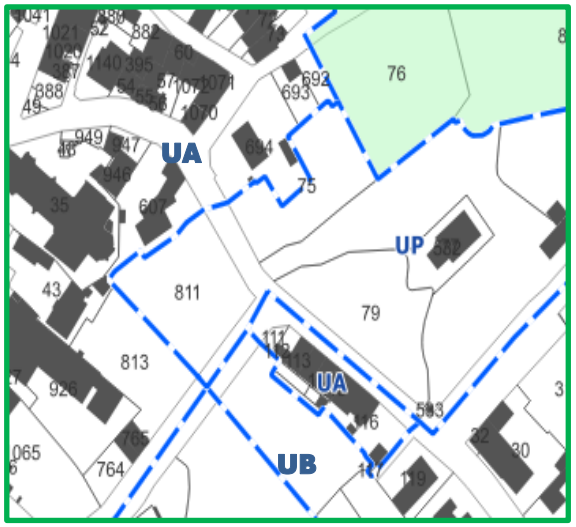


Les parcelles AB 75 et 811 sont classées dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UA ». Elles sont composées de bâti et d'espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés, dit « UP ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue des Cortineaux

REFERENCES CADASTRALES : ZX 155-157-159

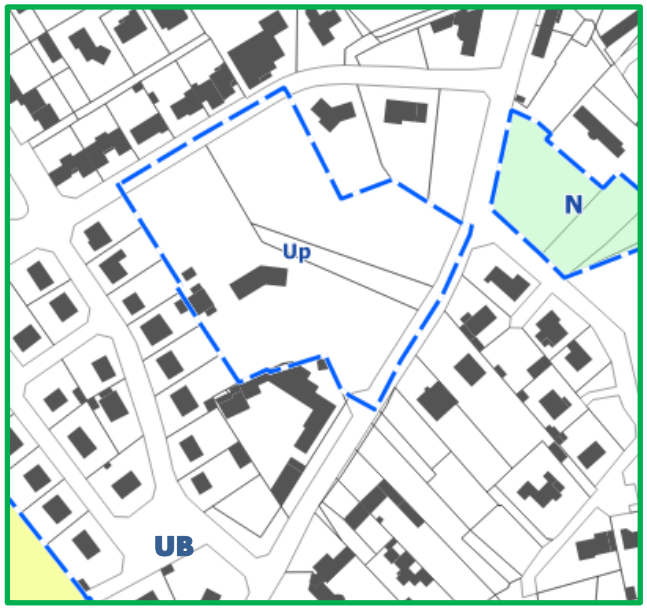


Les parcelles concernées sont classées dans une zone dédiée à l'habitat, dite « UB ». Elles sont composées d'un bâti et d'un espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement dédié à la protection du bâti et des jardins associés, dit « Up ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

SAINT ETIENNE DU BOIS – Rue de l'Abbé Ténèbre

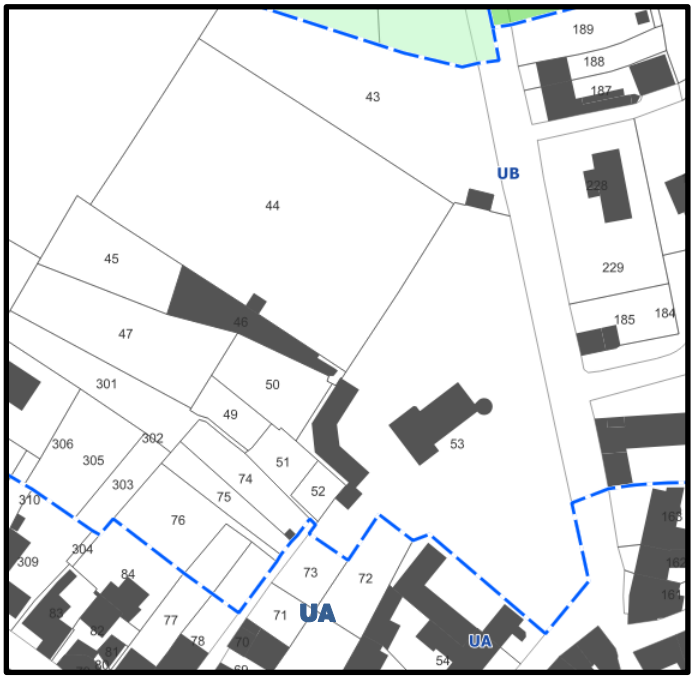
REFERENCES CADASTRALES : AH 44-45-53-72-73



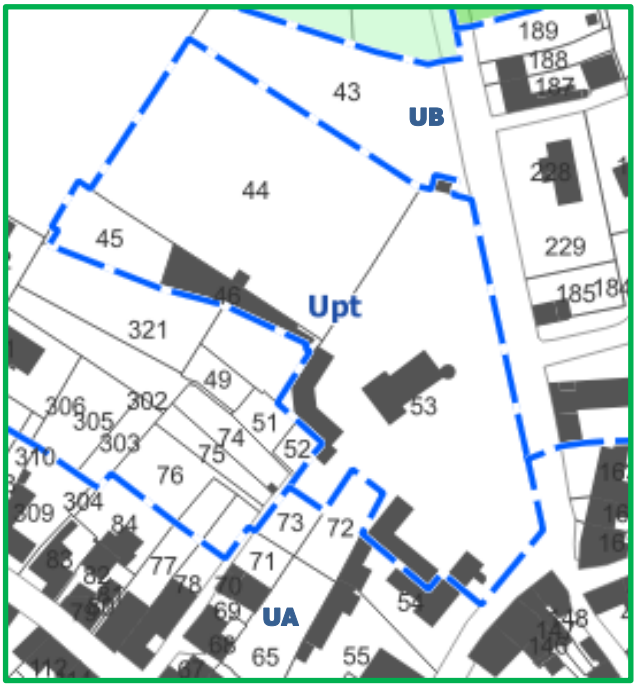
Les parcelles concernées sont classées dans une zone dédiée à l'habitat, dite « UB ». Elles sont composées d'un bâti et d'un espace vert de qualité.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement urbain d'intérêt patrimonial dédié au tourisme, dit "Upt".

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT ETIENNE DU BOIS – Rue du Stade

REFERENCES CADASTRALES : AE 28-26-24-23-etc…



Les parcelles concernées sont classées dans un secteur dédié à l'habitat, dit « UA ». Elles sont composées d'un bâti et d'un espace vert de qualité associés en partie.

Afin de protéger ce patrimoine, le zonage est modifié vers un classement urbain d'intérêt patrimonial dédié au tourisme, dit "Upt, et des espaces naturels, dit « N ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

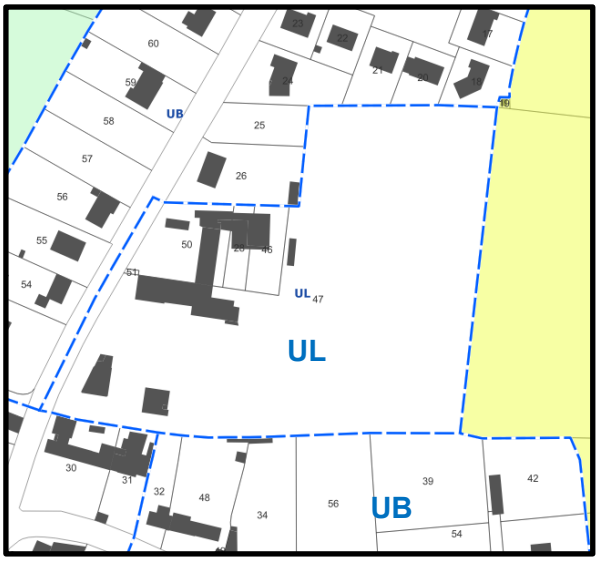
SAINT PAUL MONT PENIT – Rue des Châtaigniers

REFERENCE CADASTRALE : AC 47

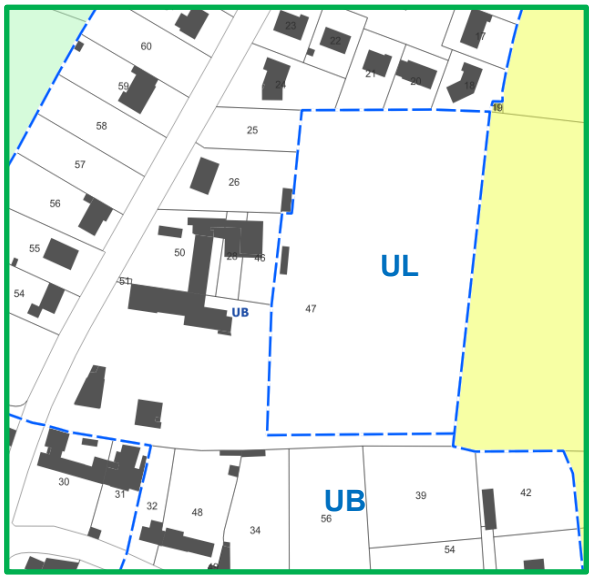


La parcelle AC 47 qui accueille actuellement une médiathèque et une garderie scolaire, est classée dans un secteur dédié aux équipements publics, dit « UL ».

Afin d'accueillir soit un autre équipement public, soit des activités compatibles avec l'habitat, voire de l'habitat selon le projet arrêté, le zonage « UL » est diminué vers un classement dédié à l'habitat et aux activités compatibles, dit « UB ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

2.2 Zone à urbaniser, dite « AU »

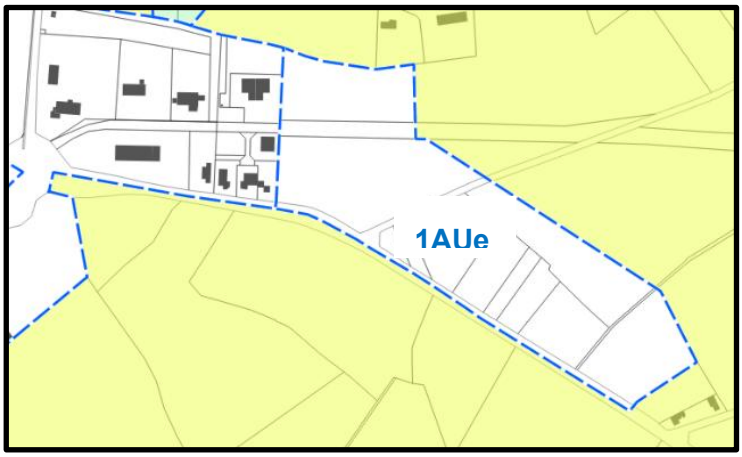
Pour rappel, les zones à urbaniser sont dédiées à l'accueil futur des nouvelles constructions à moyen et long terme dédié à l'habitat « AUh » ou à l'activité économique « AUe ».

LE POIRE SUR VIE – Rue Ampère

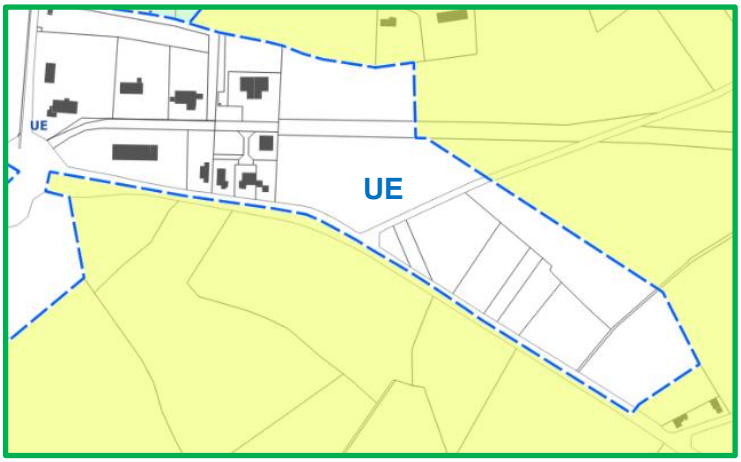
REFERENCE CADASTRALE : YS 453-YT 147- etc



Les parcelles concernées sont classées en zone à urbaniser à vocation économique, dite « 1AUe ». Elles sont aujourd'hui urbanisées. Aussi leur zonage est modifié vers la zone urbaine, dite « UE ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

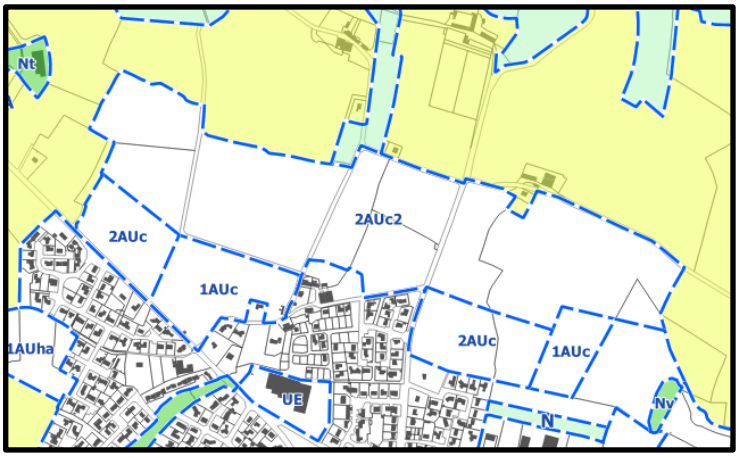


Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

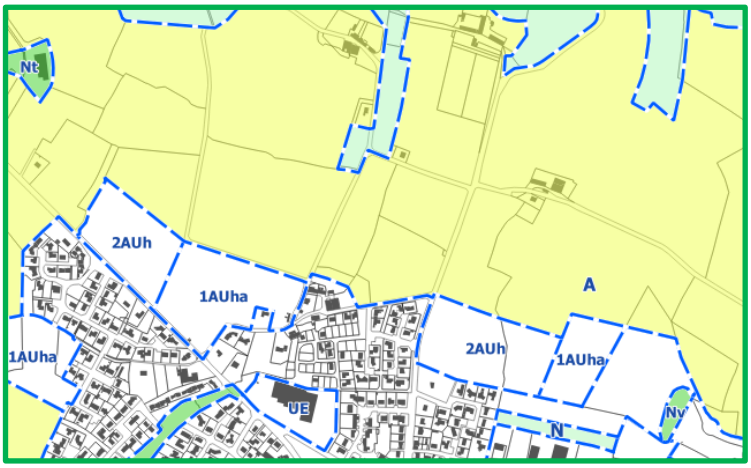
LE POIRE SUR VIE – Nord de l'enveloppe urbaine



Les parcelles sont classées en zone à urbaniser à vocation habitat concernée par une zone d'aménagement concertée (ZAC), à court terme, dit « 1AUc », à moyen terme « 2AUc » et au-delà de l'échelle temps du PLUI-H, « 2AUc2 ». La ZAC ayant été supprimée, les zonages sont modifiés respectivement vers les zones dédiées à l'habitat et à l'activité agricole, dites « 1AUha », « 2AUha » et « A ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

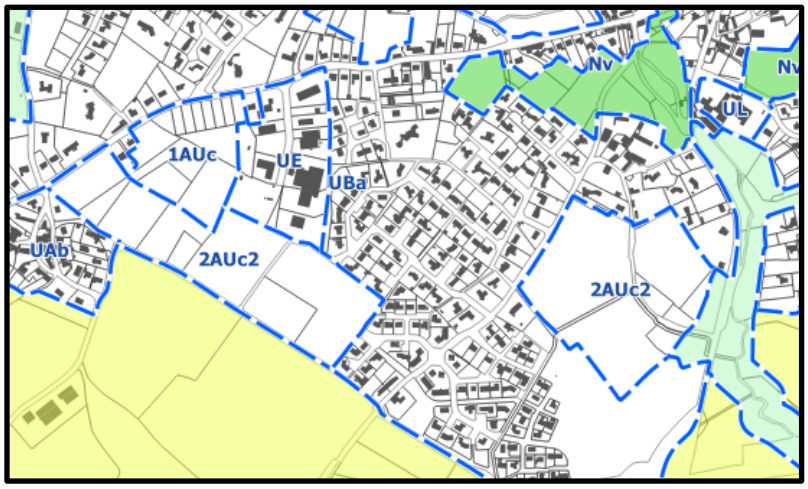


Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

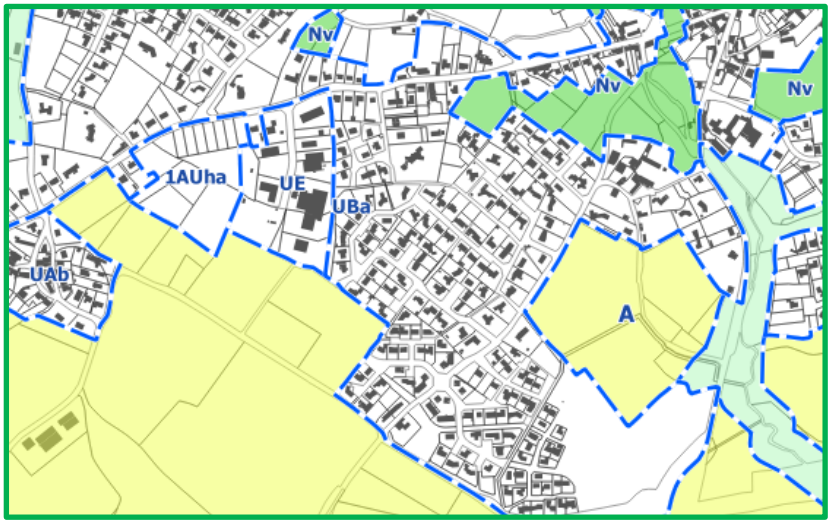
LE POIRE SUR VIE – Sud de l'enveloppe urbaine



Les parcelles sont classées en zone à urbaniser à vocation habitat concernée par une zone d'aménagement concertée (ZAC), à court terme, dit « 1AUc », et au-delà de l'échelle temps du PLUI-H, « 2AUc2 ». La ZAC ayant été supprimée, les zonages sont modifiés respectivement vers les zones dédiées à l'habitat et à l'activité agricole, dites « 1AUha » et « A ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

2.3 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).

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

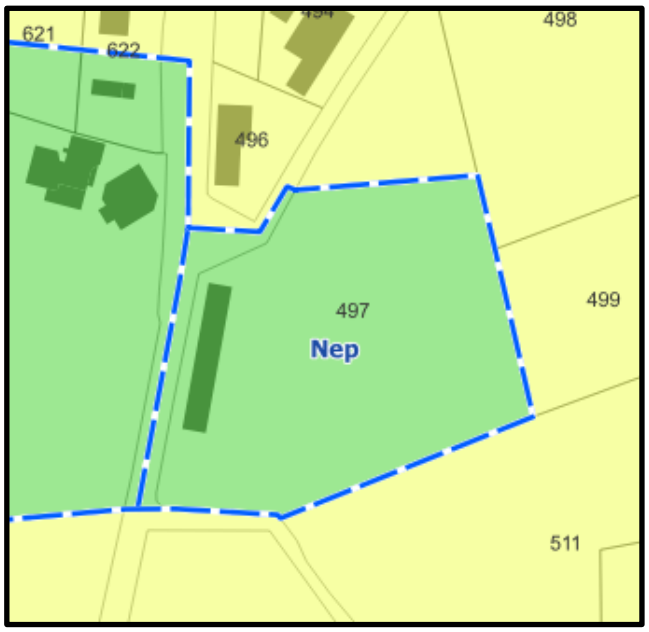
APREMONT – Les Lilas **REFERENCE CADASTRALE : B 497**



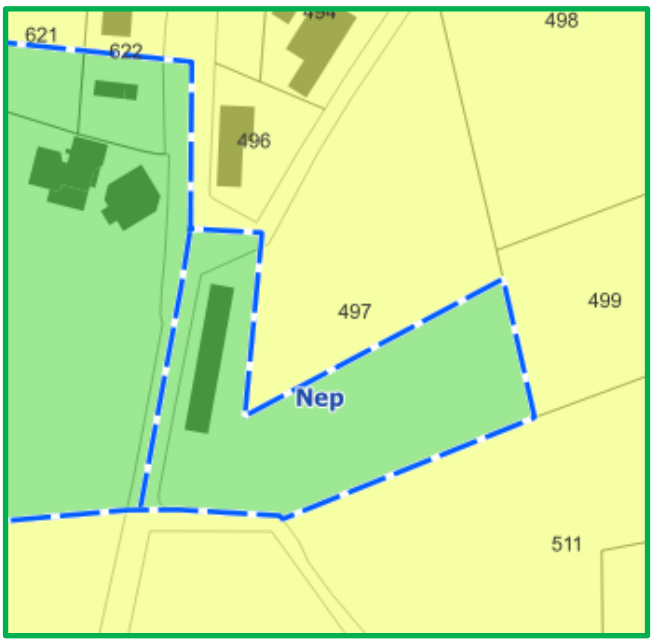
La parcelle B 497 accueille actuellement une lagune. Elle est classée dans un secteur dédié aux équipements publics en zone naturelle, « Nep ».

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nep » est ajusté à la surface dédiée.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



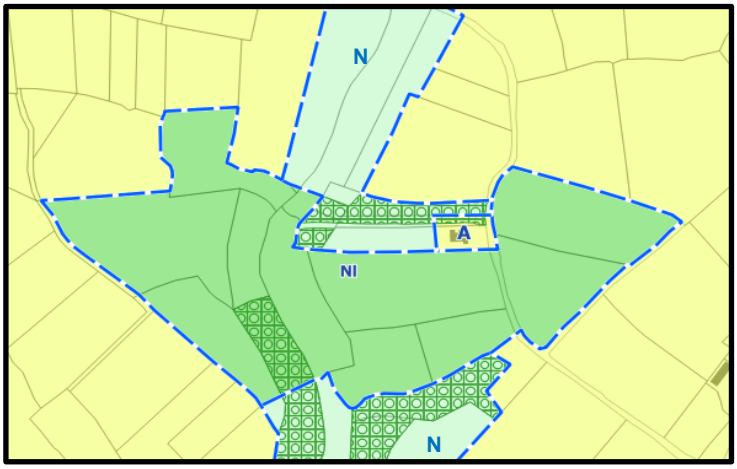
APREMONT – Tenement de la Naulière

REFERENCE CADASTRALE : B 325 - 326 et 369

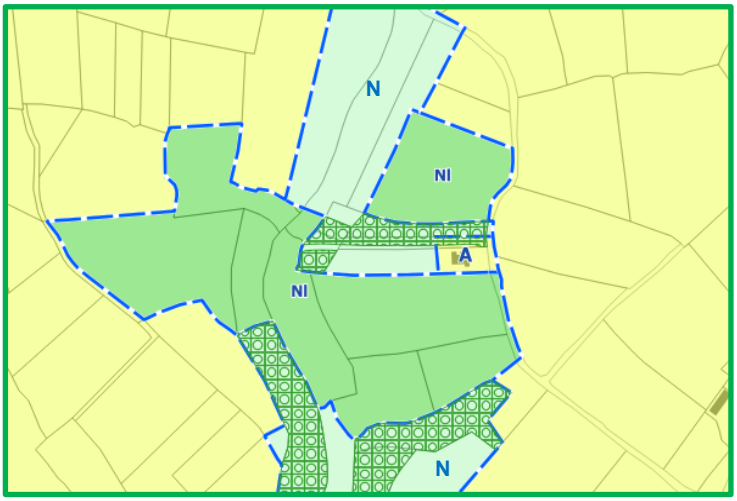


Les parcelles B 325, 326 et 369 qui accueillent actuellement un terrain de moto-cross sont classées dans un secteur dédié aux loisirs en zone naturelle, dit « Nl ».

Le zonage « Nl » est diminué au Sud et à l'Est en cohérence avec l'espace agricole et naturel, et agrandi au Nord pour le terrain utilisé pour le stationnement.



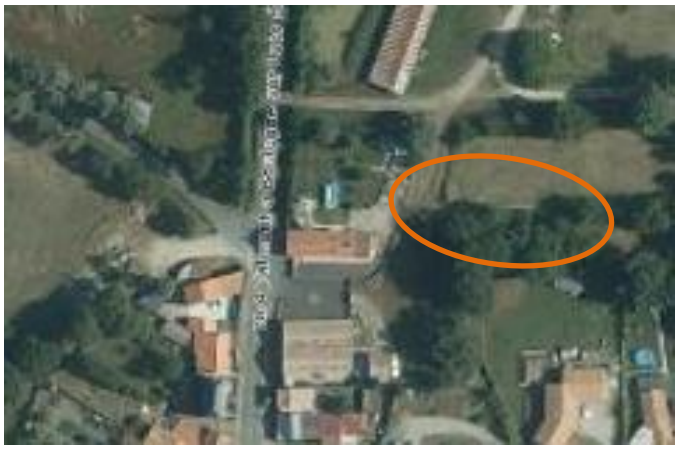
Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

BEAUFOU – La Vivantière

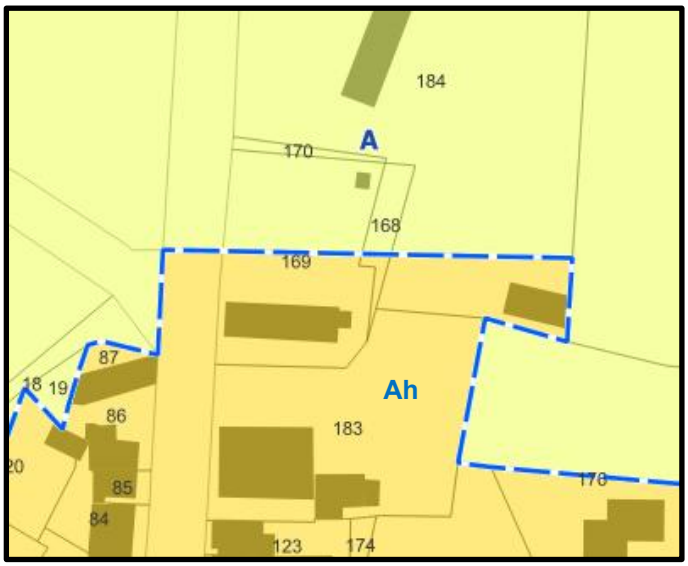
REFERENCE CADASTRALE : ZL 184



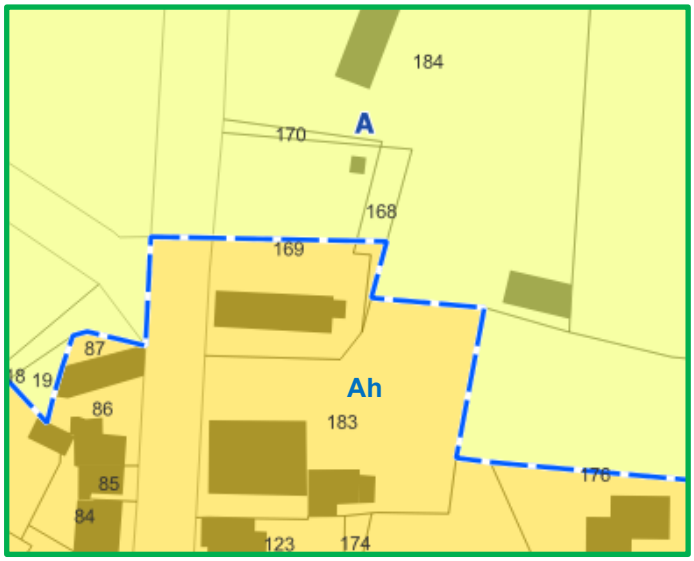
La parcelle ZL 184 est classée en partie dans un secteur dédié aux nouvelles habitations en zone agricole, dit « Ah ».

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Ah » est ajusté à la surface dédiée, au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

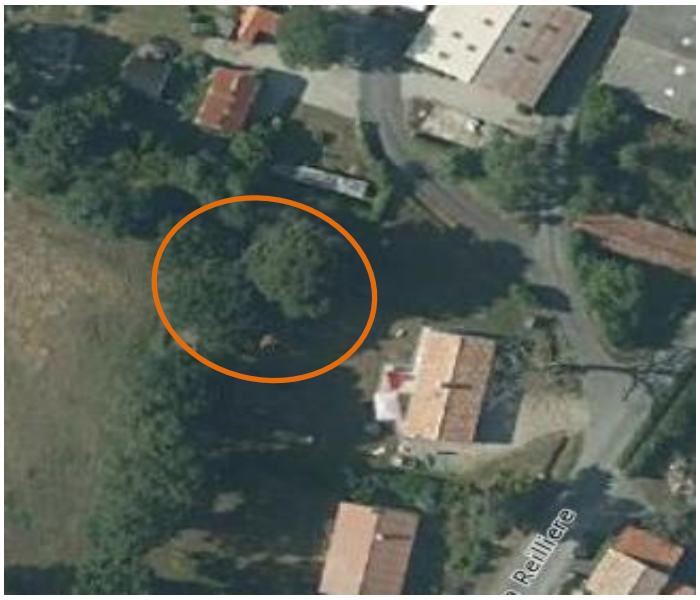


Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – 107 La Reillère

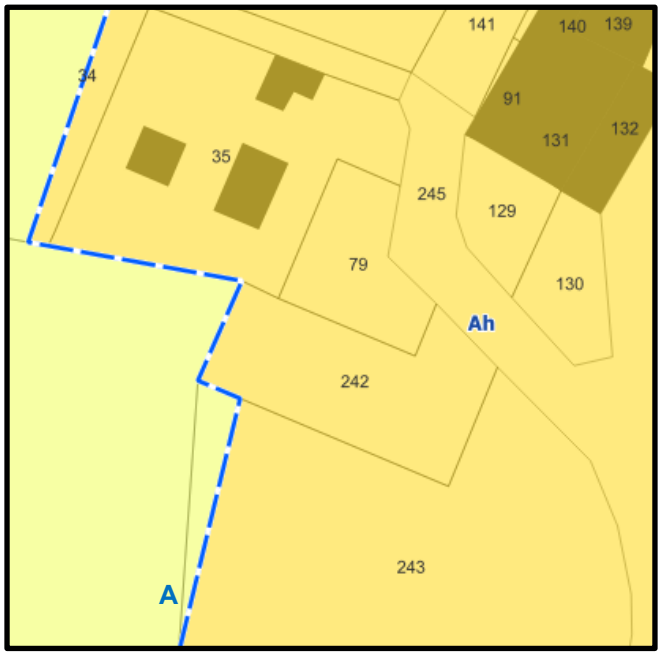
REFERENCE CADASTRALE : ZL 242



La parcelle ZL 242 est classée en partie dans un secteur dédié aux nouvelles habitations en zone agricole, dit « Ah ».

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Ah » est ajusté à la surface dédiée, au profit de la zone agricole, dite « A » afin de préserver un espace boisé.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – La Charnière

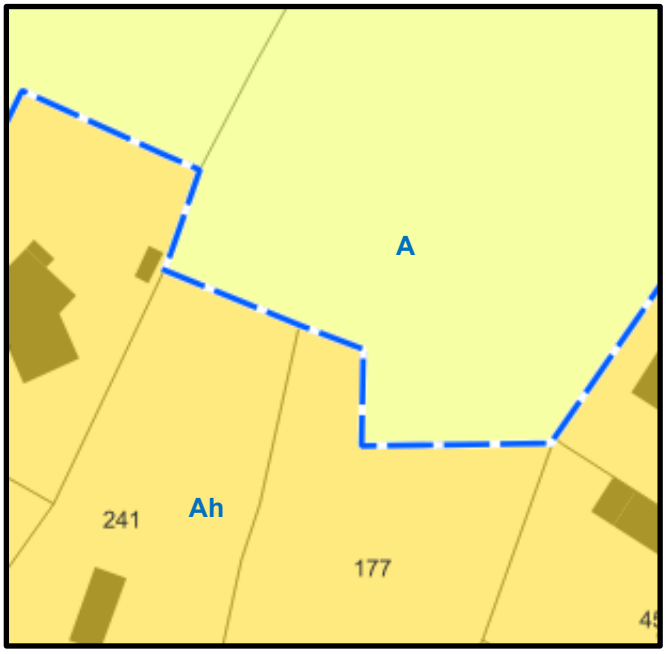
REFERENCE CADASTRALE : AC 241- 177



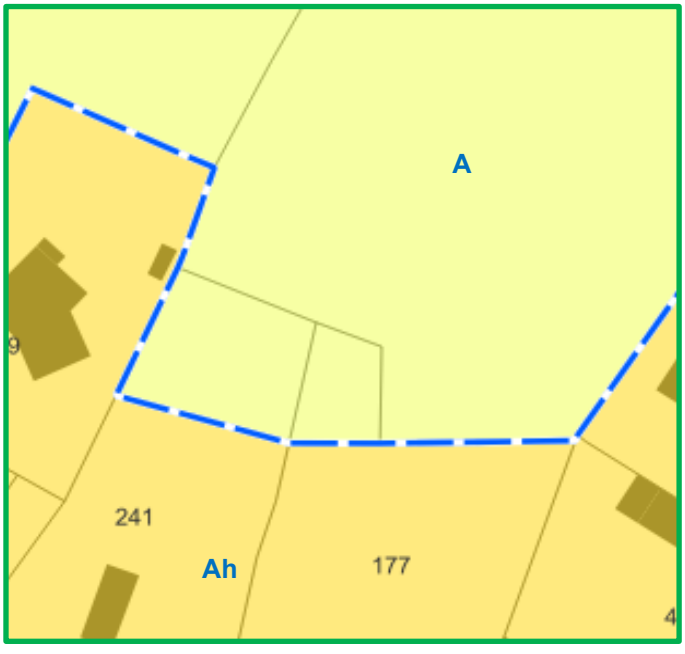
Les parcelles AC 241 et 177 sont classées en partie dans un secteur dédié aux nouvelles habitations en zone agricole, dit « Ah ».

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Ah » est ajusté à la surface dédiée, au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – La Nouette

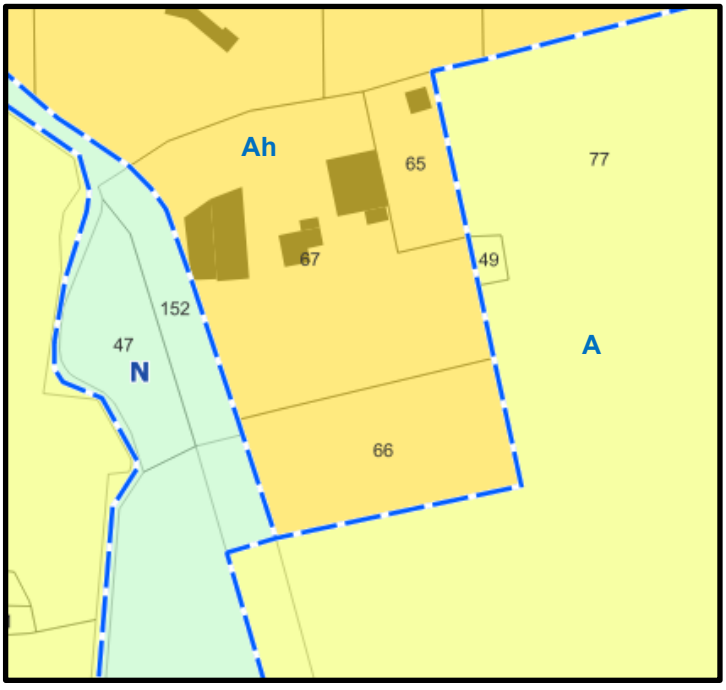
REFERENCE CADASTRALE : AC 66



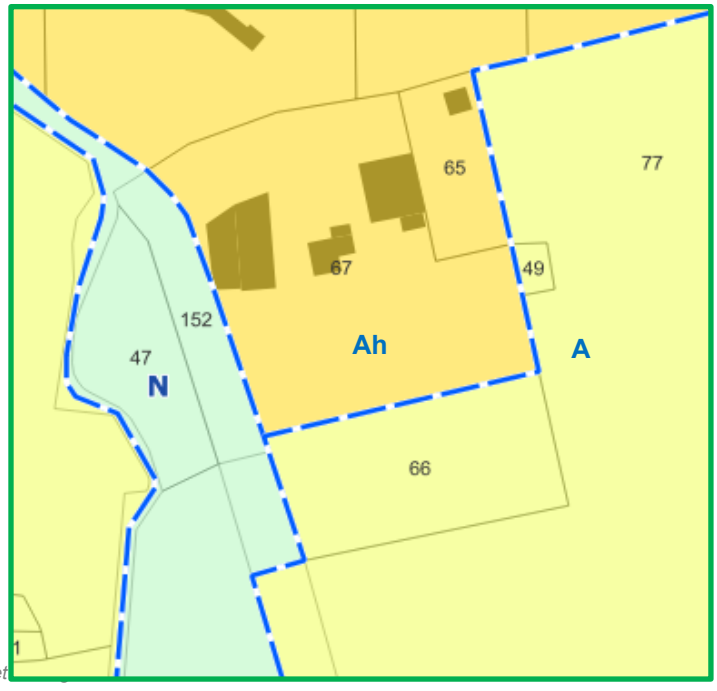
La parcelle AC 66 est classée dans un secteur dédié aux nouvelles habitations en zone agricole, dit « Ah ».

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Ah » est ajusté à la surface dédiée, au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – Le Champ Noir

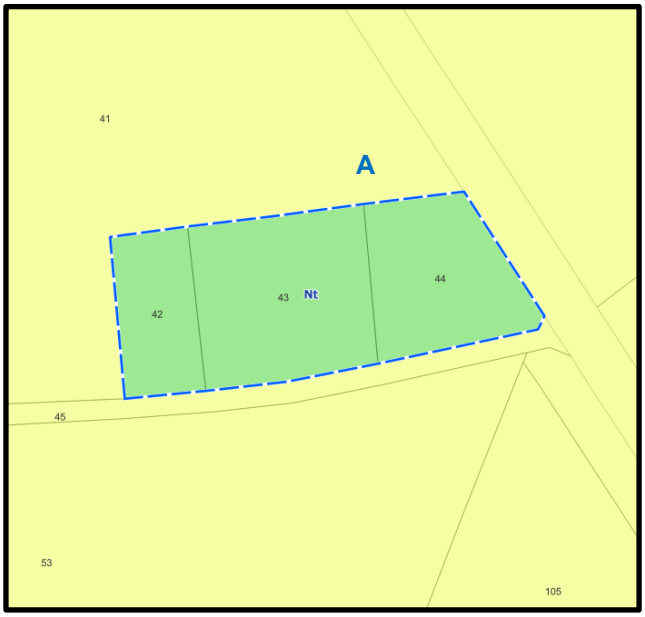
REFERENCE CADASTRALE : ZN 42-43-44



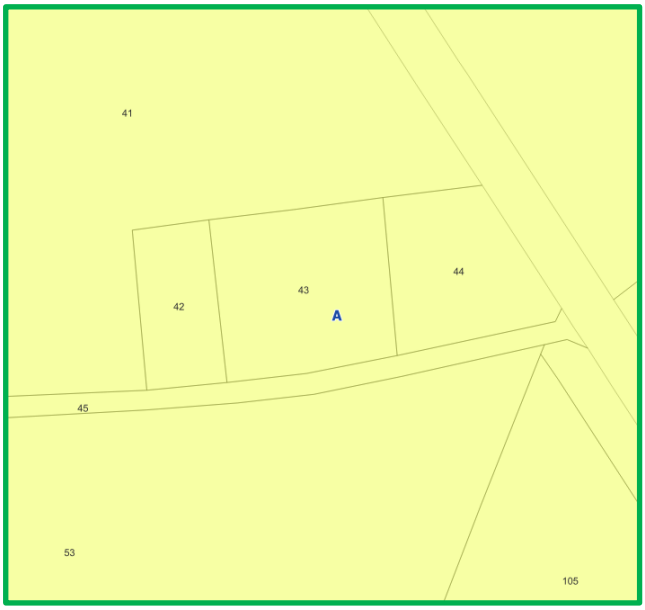
Les parcelles ZN 42, 43 et 44 sont classées dans un secteur dédié aux loisirs en zone naturelle, dit « Nl » car il existait un projet de création d'une activité d'accrobranche.

Or, ce projet n'ayant pas abouti et en cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nl » est supprimé au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



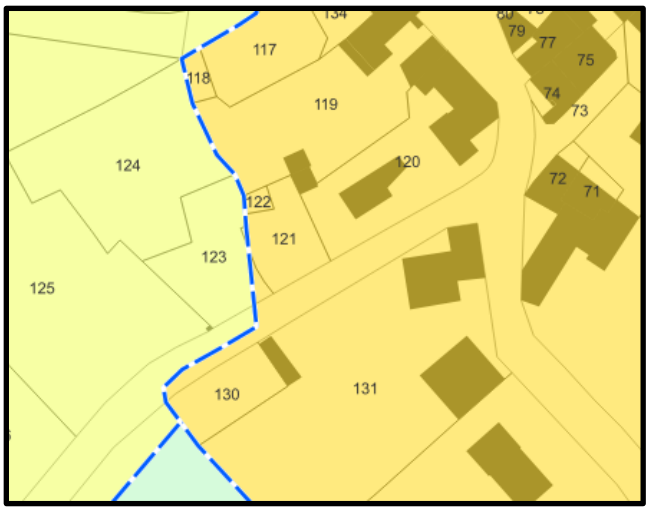
LA CHAPELLE PALLUAU – Chemin de la Boëge

REFERENCES CADASTRALES : AE 121-123p

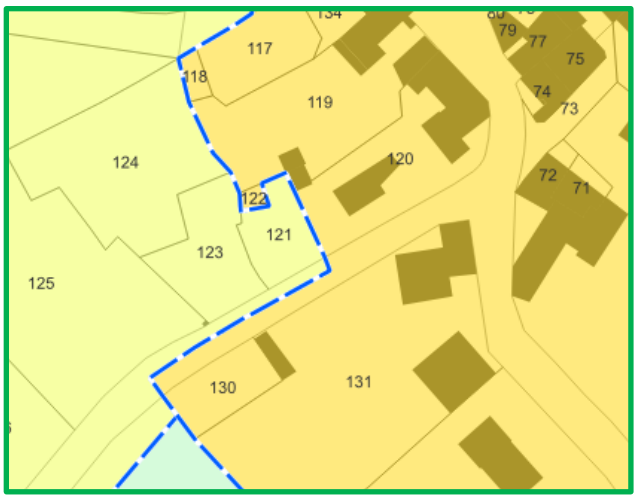


Les parcelles AE 121 et 123 en partie sont classées dans un secteur dédié aux nouvelles habitations en zone agricole, dit « Ah ».

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Ah » est ajusté à la surface dédiée, au profit de la zone agricole, dite « A ».



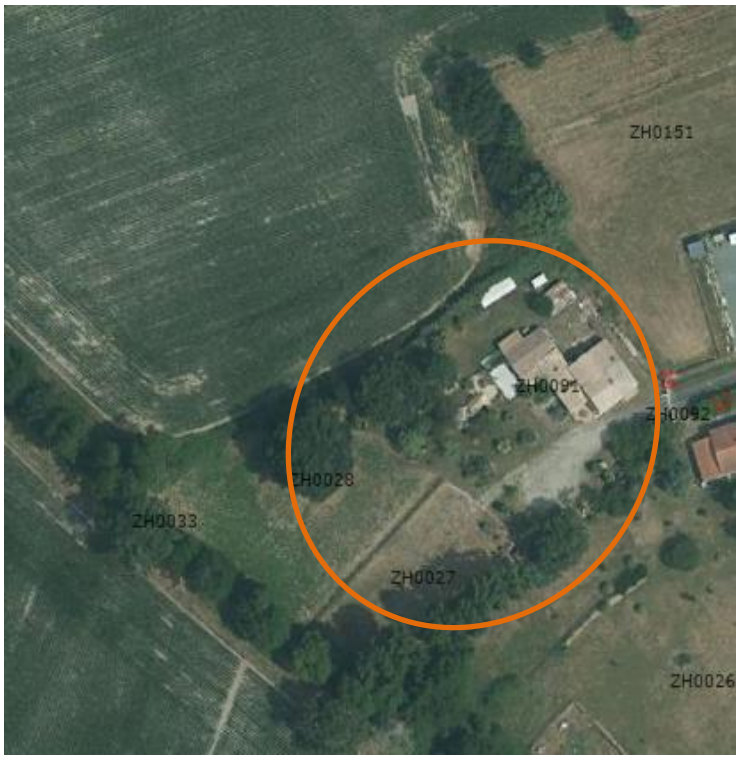
Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LA GENETOUZE – La Chalopinière

REFERENCE CADASTRALE : ZH 27-28



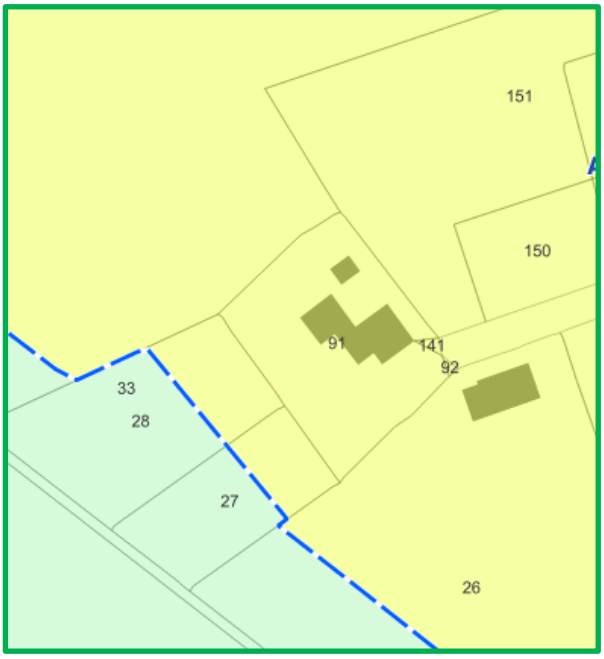
Les parcelles ZH 27 et 28, classées en zone naturelle dédiée aux activités, dite « Nt », accueillaient une entreprise dont l'activité s'est arrêtée le 31 décembre 2020.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nt » est supprimé au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Prévisière

REFERENCE CADASTRALE : W 19-140-etc…



Les parcelles concernées, classées en zone naturelle dédiée aux activités, dite « Nt », accueillent une activité.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nt » est ajusté, suppression du plan d'eau, selon l'activité existante au profit de la zone naturelle, dite « N ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



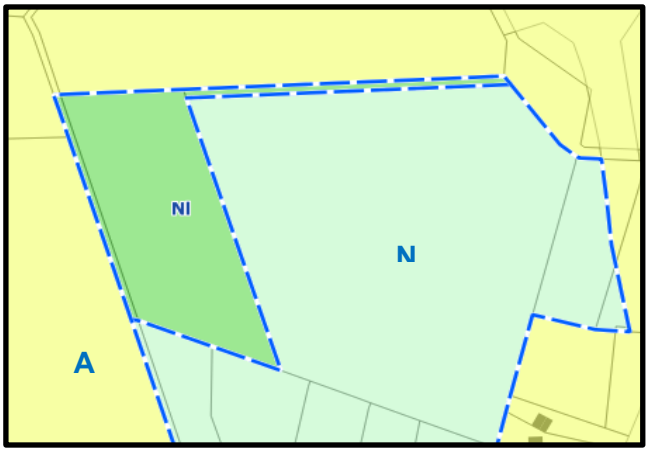
MACHE – La Grande Marchandière

REFERENCE CADASTRALE : ZK 245 - 247

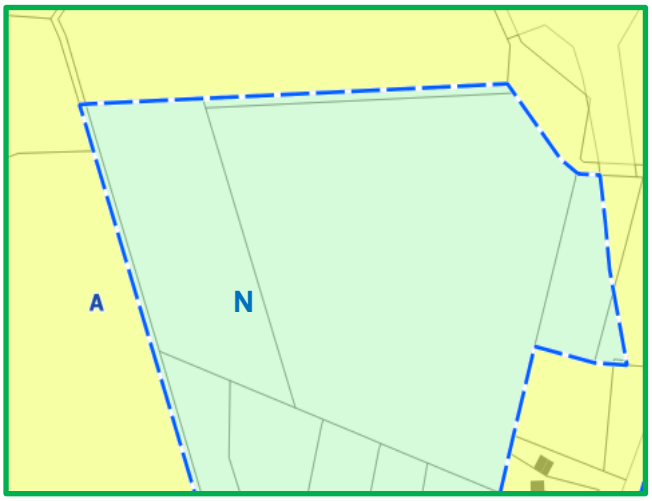


Les parcelles ZK 245 et 247, classées en zone naturelle dédiée aux loisirs, dite « Nl », devaient accueillir un projet d'accrobranche qui n'a pas été réalisé.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nl » est supprimé au profit de la zone naturelle, dite « N ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

MACHE – Les Vieilles Maisons

REFERENCE CADASTRALE : ZB 94-95-116



Les parcelles concernées, classées en zone naturelle dédiée aux activités, dite « Nt », accueillaient une activité qui a cessé.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nt » est supprimé au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT ETIENNE DU BOIS – Les Fosselières

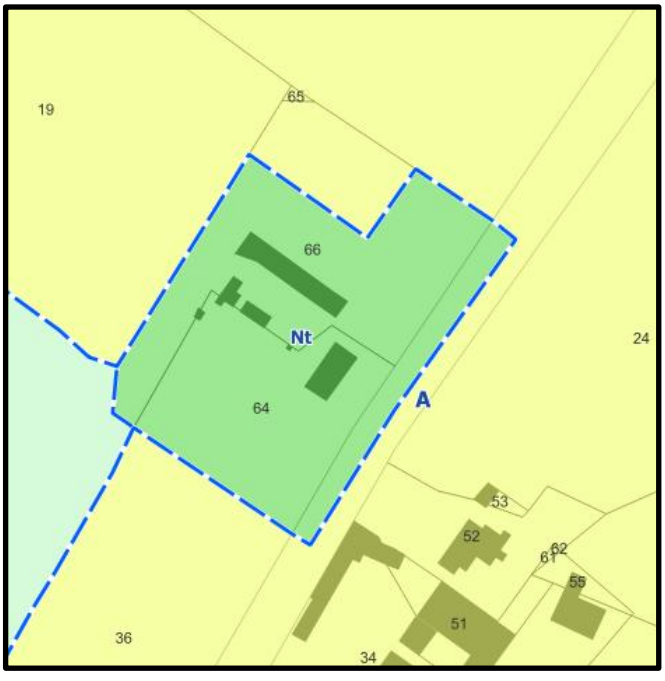
REFERENCE CADASTRALE : YE 64-66



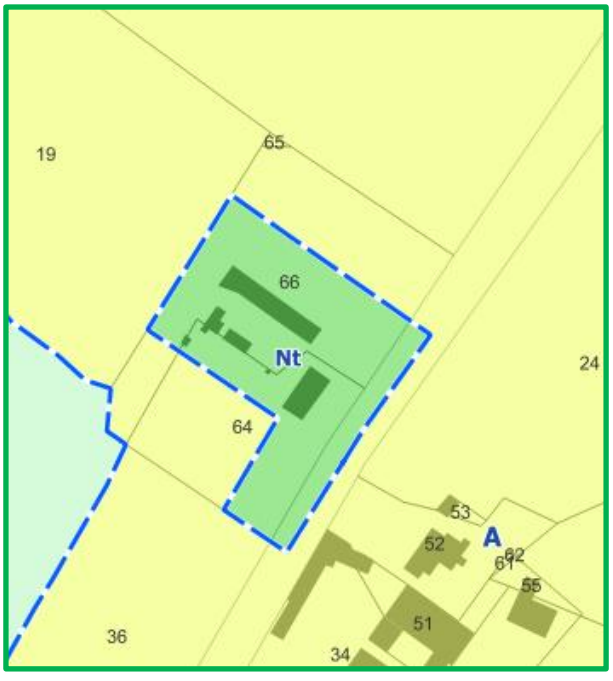
Les parcelles YE 64 et 66 classées en zone naturelle dédiée aux activités, dite « Nt », accueillent une activité touristique.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nt » est ajusté afin de préserver les espaces boisés au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT ETIENNE DU BOIS – La Marchaizière

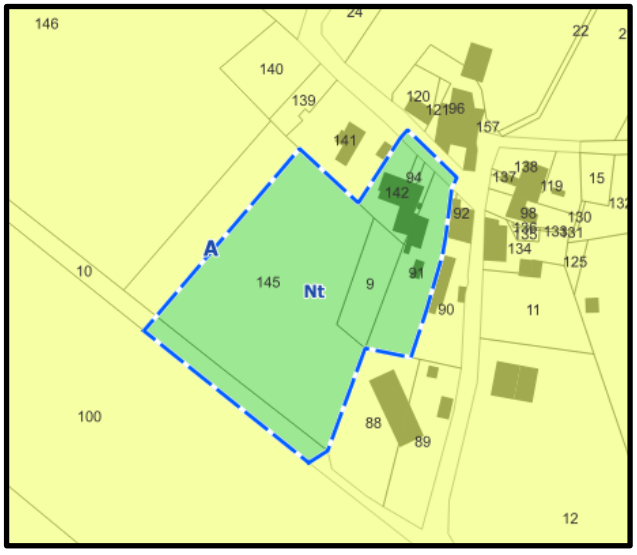
REFERENCE CADASTRALE : ZW 10-145



Les parcelles ZW 10 et 145 classées en zone naturelle dédiée aux activités, dite « Nt », accueillent une activité de services.

En cohérence avec l'objectif de la loi « Climat et Résilience » de diminuer de 50% notre consommation d'espace agricole, naturel et forestier, le zonage « Nt » est ajusté selon l'activité existante au profit de la zone agricole, dite « A ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



2.4 Prescriptions graphiques

Emplacement réservé

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Peuvent concerner certaines destinations tels que des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. De plus, leurs bénéficiaires sont désignés tels que les collectivités, services et organismes publics. Leur délimitation ainsi que leur destination, bénéficiaires et superficie apparaissent sur le règlement écrit. A noter, la liste des emplacements réservés est annexée au règlement écrit.

AIZENAY – Avenue de Verdun **REFERENCES CADASTRALES :** BC 189 -191

Les emplacements réservé n°2 et 6 désormais propriétés de la commune sont supprimés.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

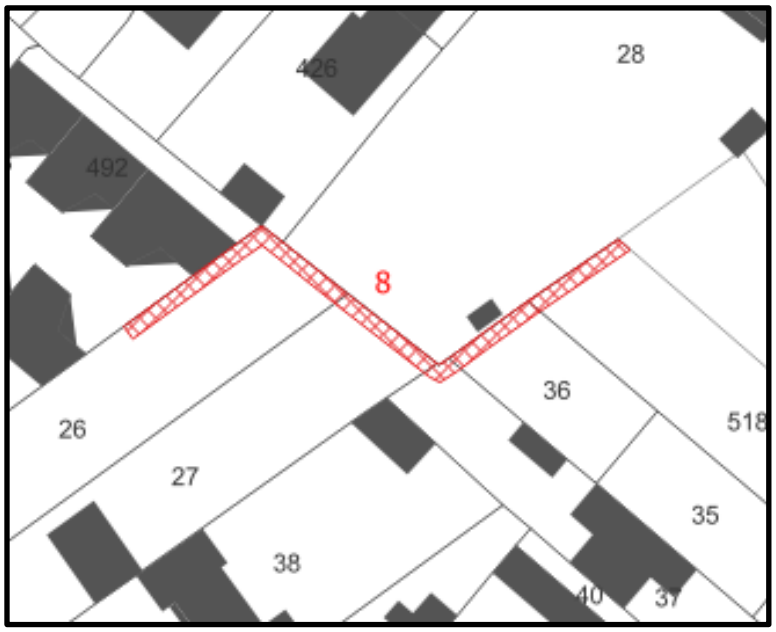


AIZENAY – Route de Maché

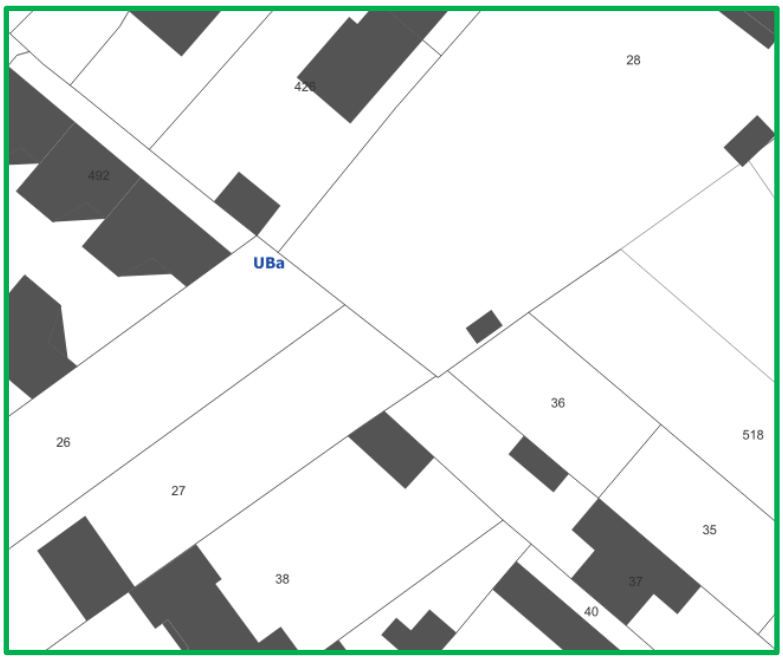
REFERENCE CADASTRALE : BC 28

L'emplacement réservé n°8 « Création d'une liaison douce » est supprimé car un cheminement doux est déjà existant à proximité sur la route de Challans.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue de la Batonnerie

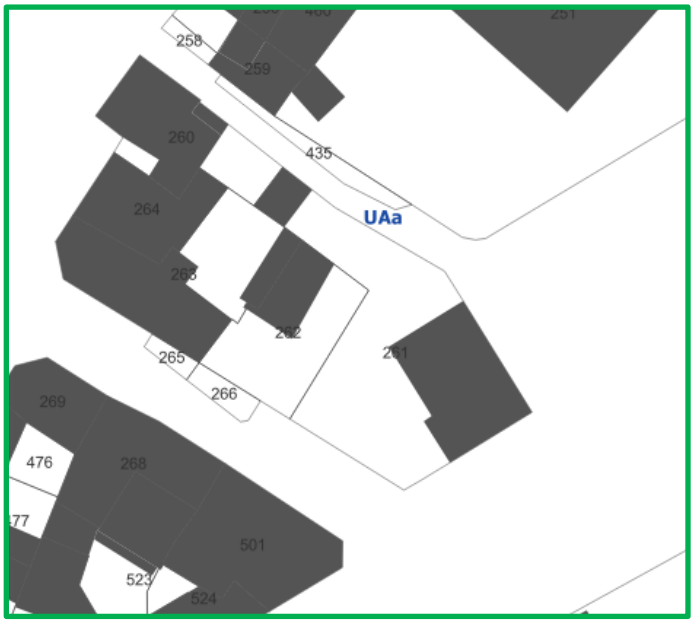
REFERENCES CADASTRALES : BC 261

L'emplacement réservé n°70 « Aménagement urbain » est supprimé suite à la réalisation d'études urbaines.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue des Centaurées

REFERENCES CADASTRALES : BL 316

L'emplacement réservé n°13 « Accès voirie » est supprimé car l'accès a été réalisé.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

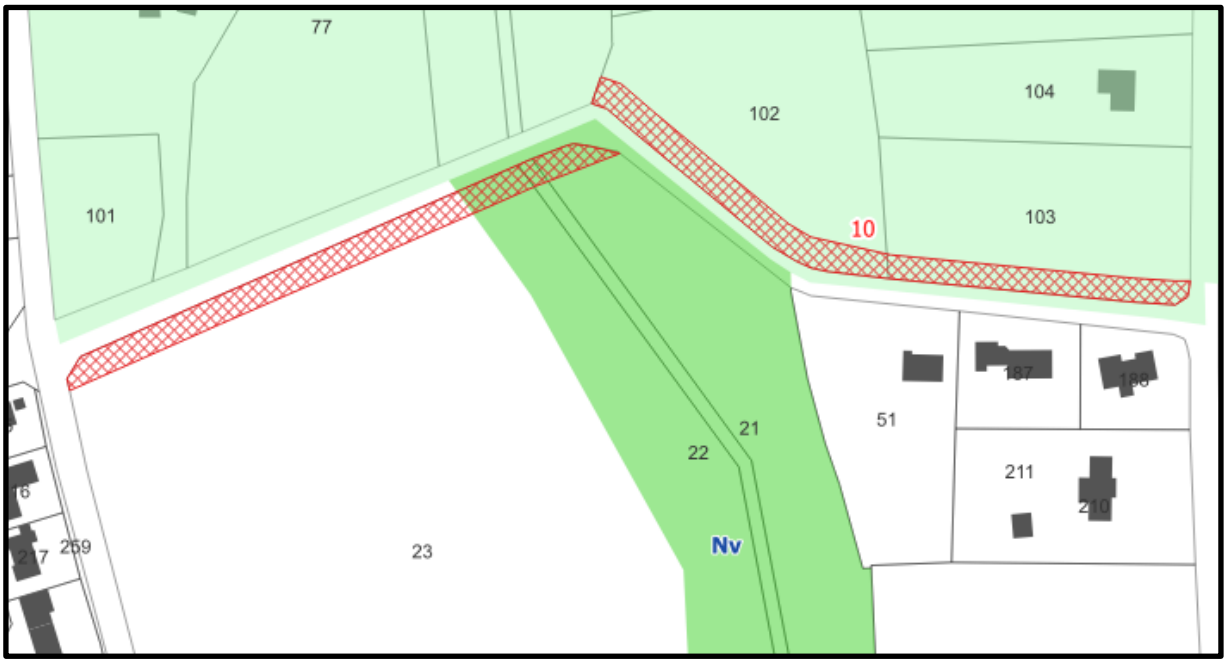


AIZENAY – Rue de la Riffaudière

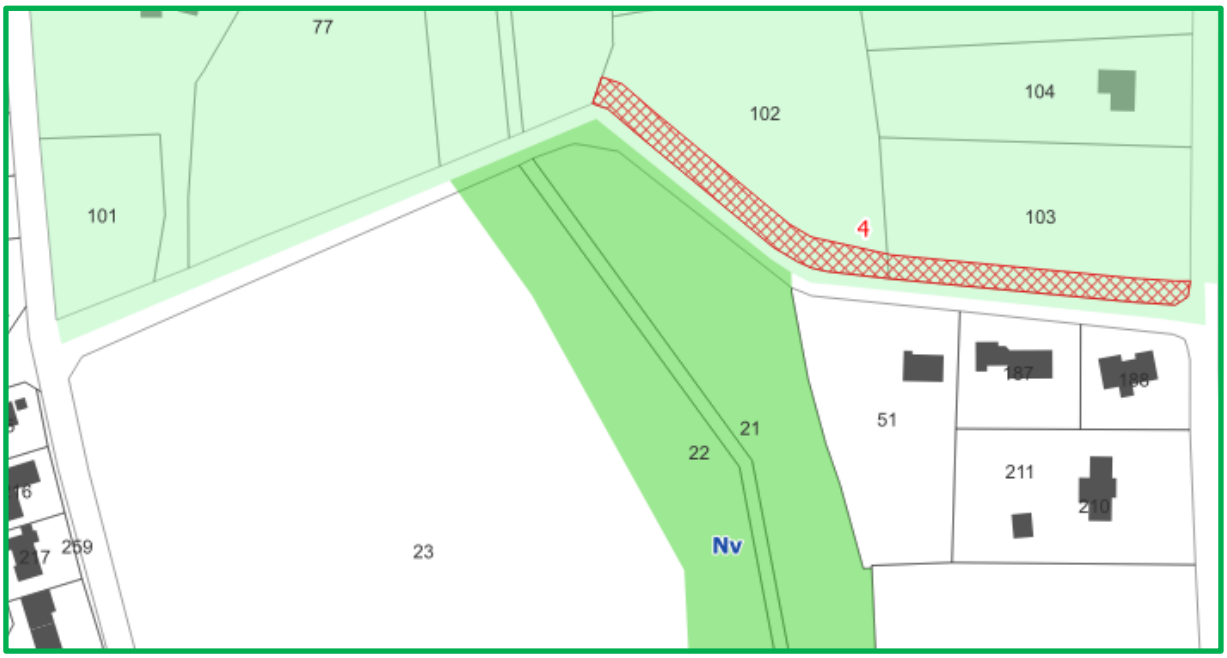
REFERENCES CADASTRALES : ZL 22-23

L'emplacement réservé n°10 « Equipement voirie » est supprimé car appartenant déjà au bénéficiaire, c'est-à-dire la commune.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

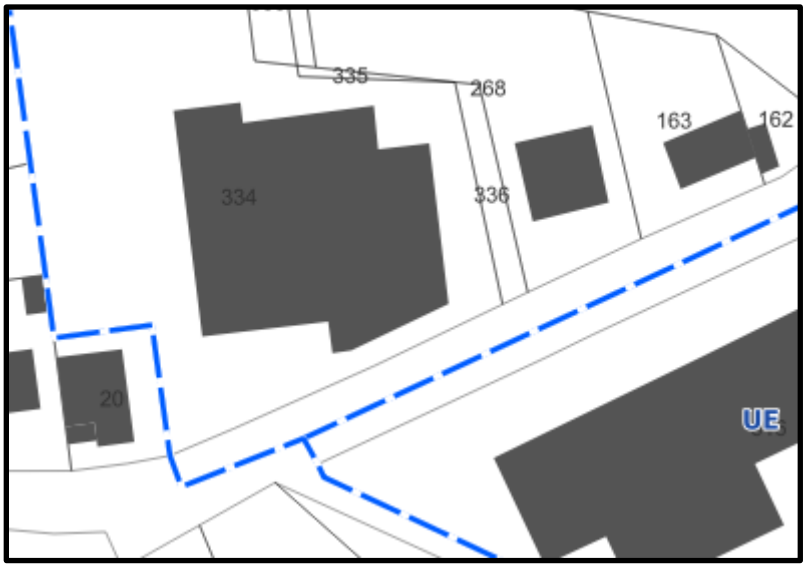


LE POIRE-SUR-VIE – Chemin des Amours

REFERENCES CADASTRALES : AE 334

L'emplacement réservé n°26 est créé avec la destination « stationnement » et pour bénéficiaire la commune du Poiré-sur-Vie, dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

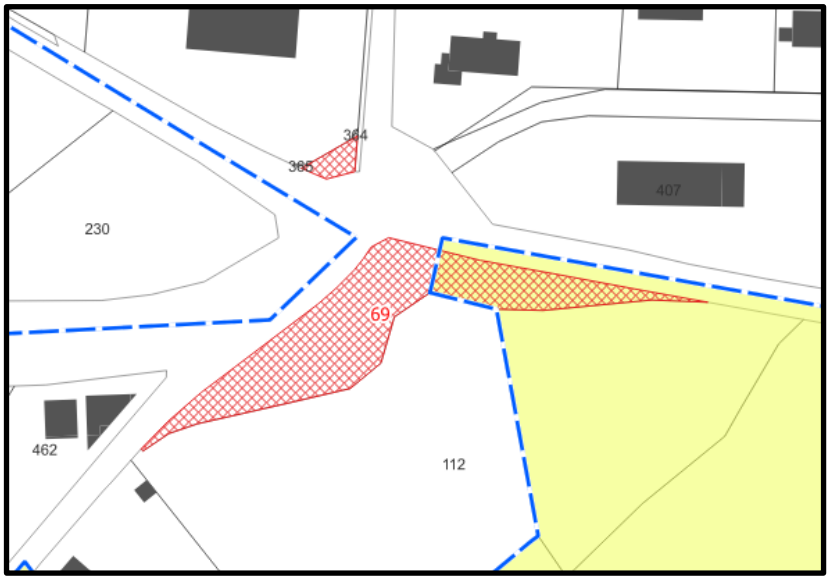


LE POIRE-SUR-VIE – Rue des Landes

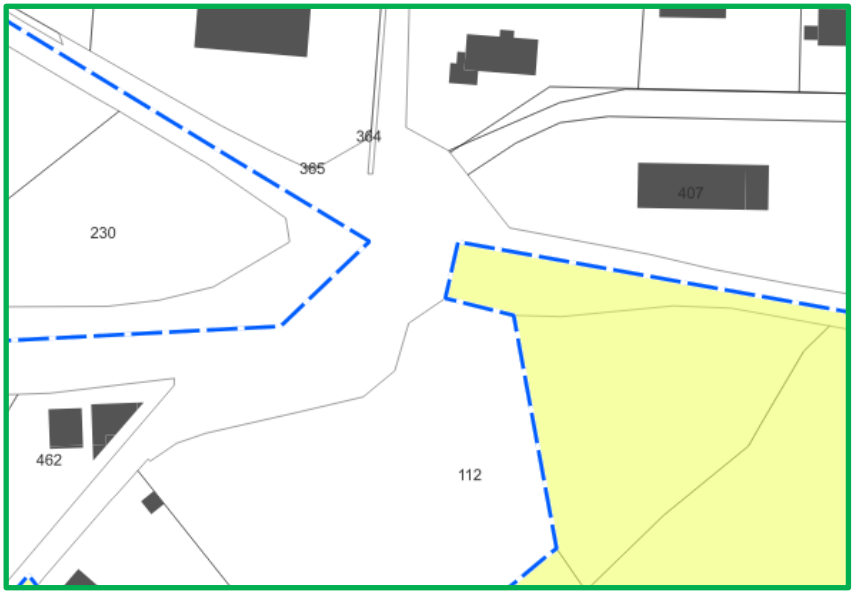
REFERENCES CADASTRALES : YT 112, YS 365-364-363

L'emplacement réservé n°69 « Aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Gendronnière » est supprimé car réalisé.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

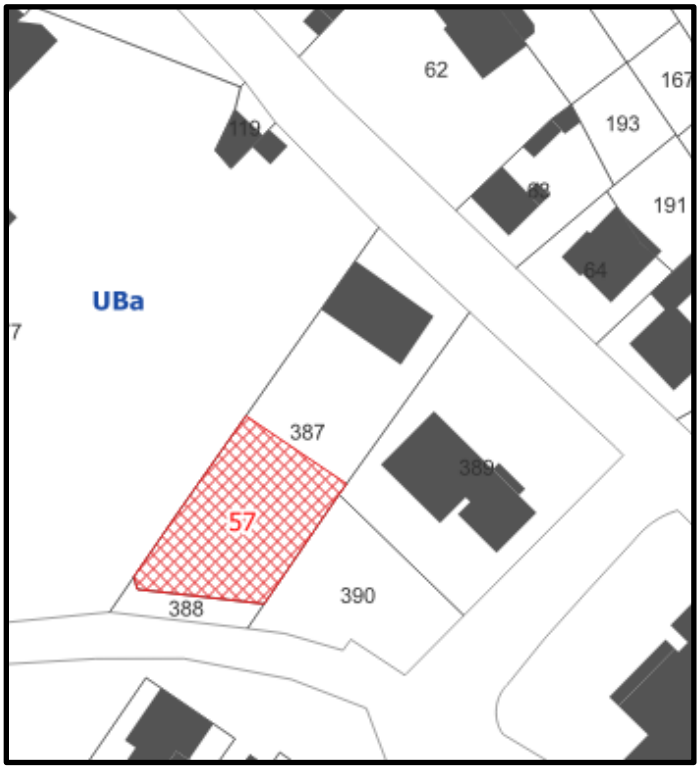


LE POIRE-SUR-VIE – 32 Bd des 2 Moulins

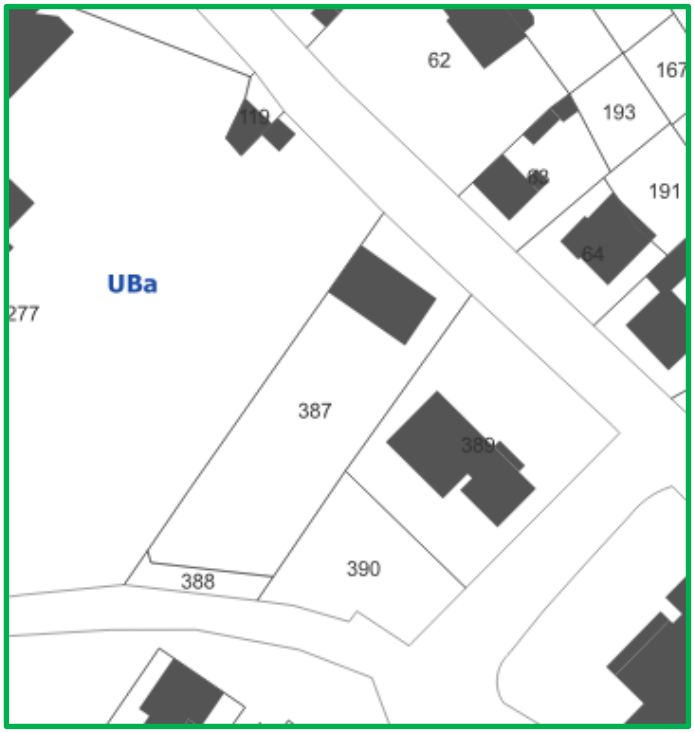
REFERENCES CADASTRALES : AE 387

L'emplacement réservé n°57 « Création d'un espace public (stationnement) » est supprimé car en cours de réalisation.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT DENIS LA CHEVASSE – 6 La Marzelle

REFERENCE CADASTRALE : YD 139

L'emplacement réservé n°61 « Élargissement de voirie (La Marzelle) » est supprimé car le projet est annulé.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



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



Les périmètres d'implantation de commerce de proximité au titre de l'article L151-16 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 interdite en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UEc sous condition).



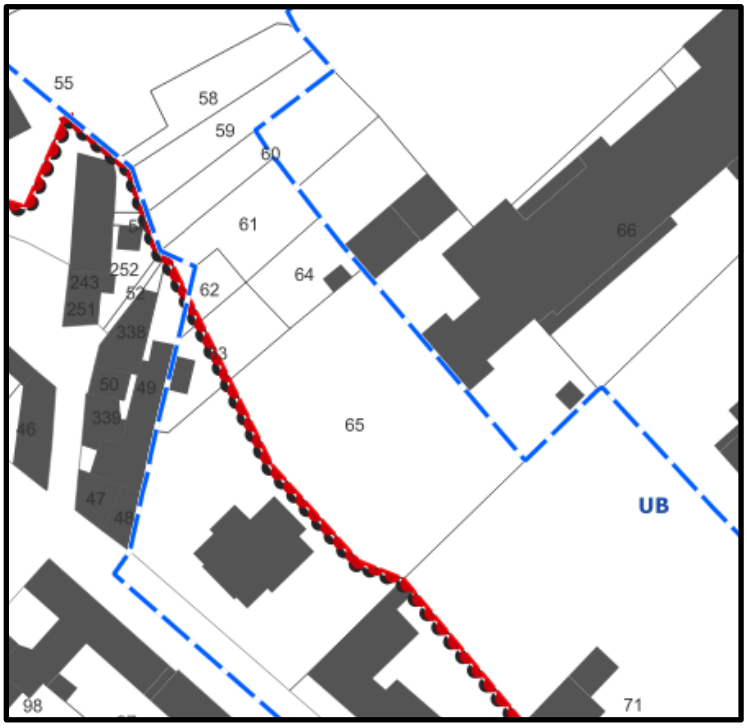
Les communes disposant d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restaurations, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif),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

BEAUFOU – Place des Tilleuls

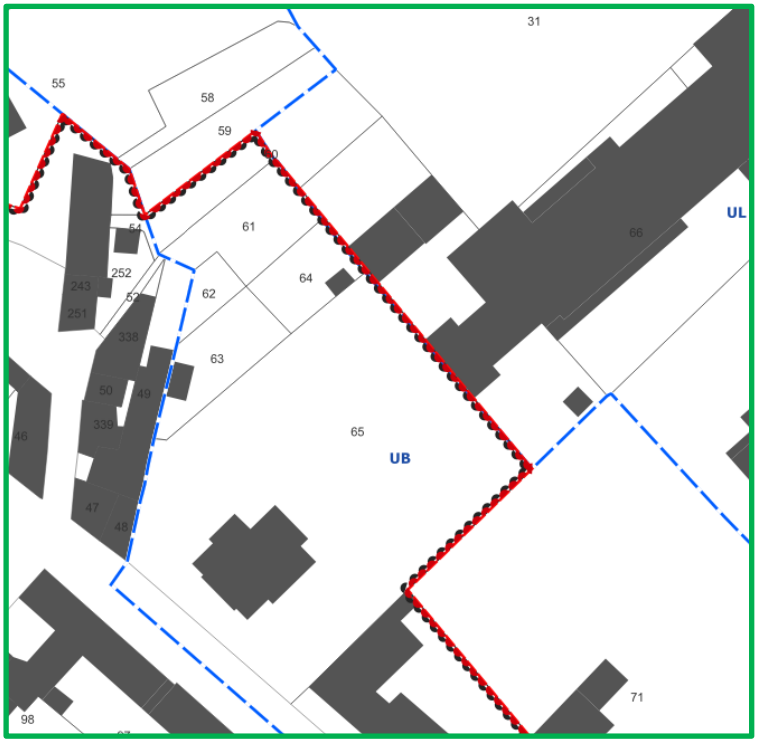
Périmètre d'implantation de commerces de proximité et de services/restaurations

Les périmètres d'implantation de commerces de proximité et de services/restaurations sont agrandis afin de permettre l'accueil de nouveaux commerces, services/restaurations au sein du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

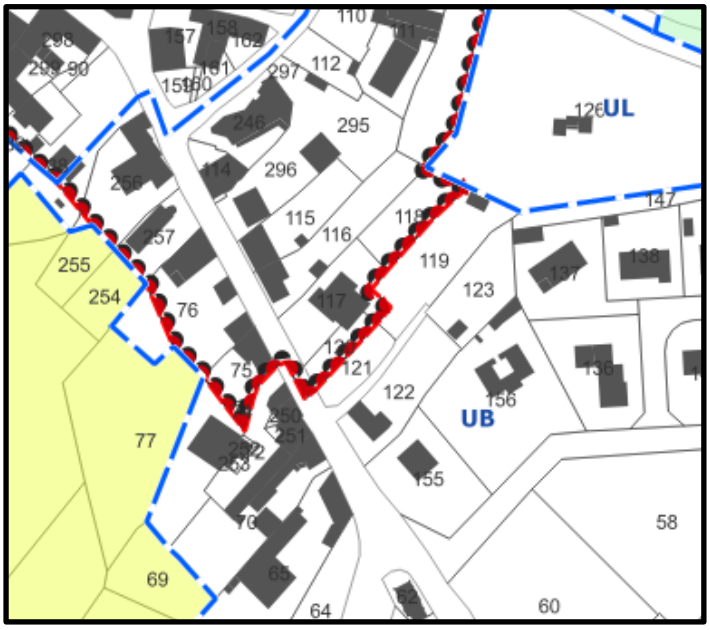


GRAND'LANDES – Rue de la Mairie

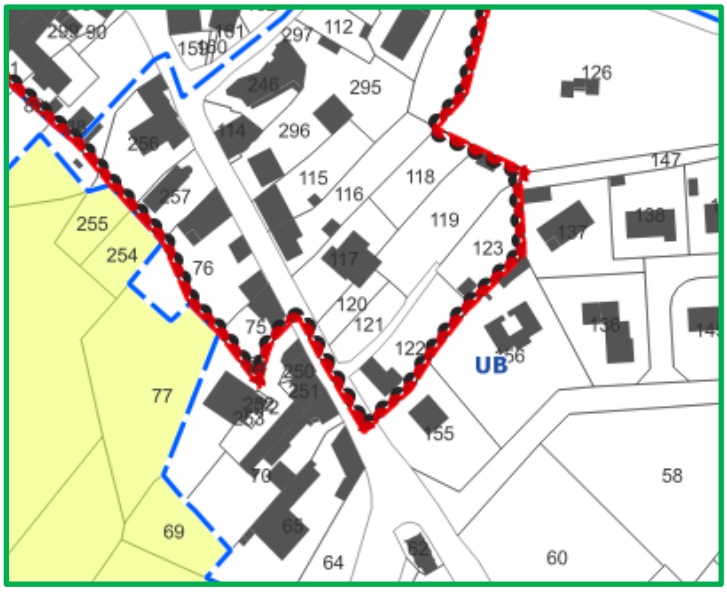
Périmètre d'implantation de commerces de proximité et de services/restaurations

Les périmètres d'implantation de commerces de proximité et de services/restaurations sont agrandis sur les parcelles AC 119-121-122-123 afin de permettre l'accueil de nouveaux commerces, services/restaurations au sein du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

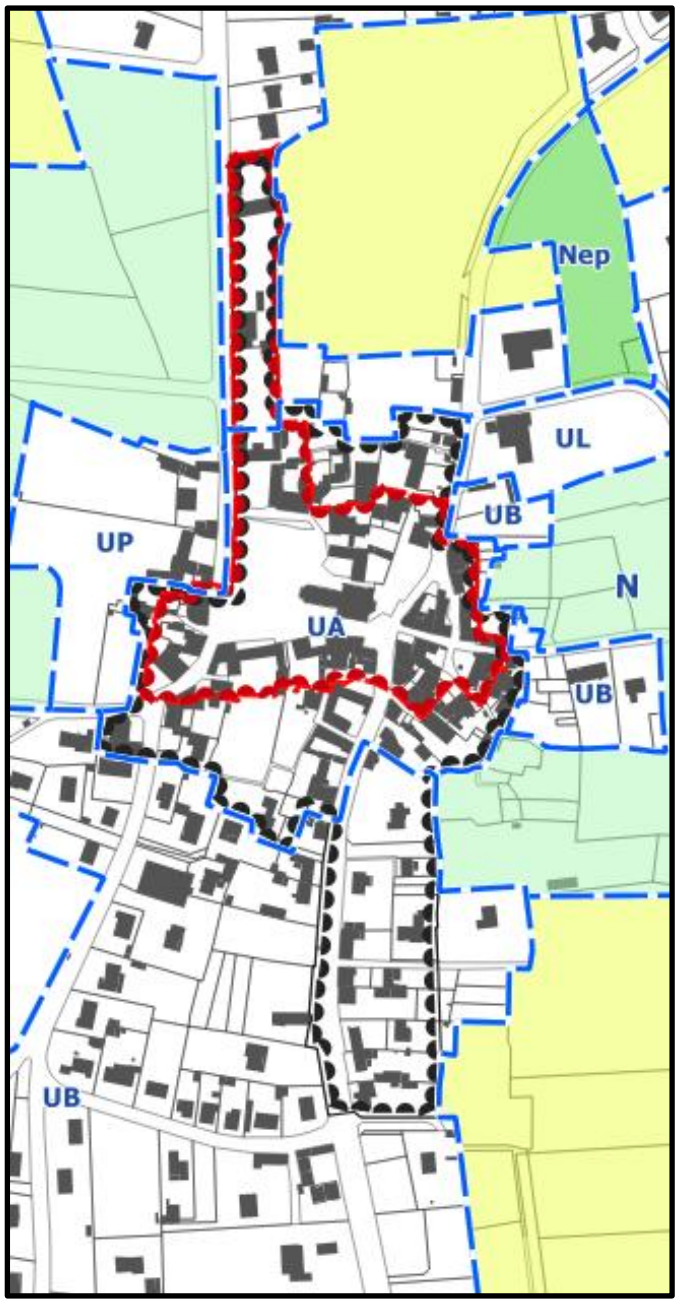


LA CHAPELLE PALLUAU – Rue des Sables

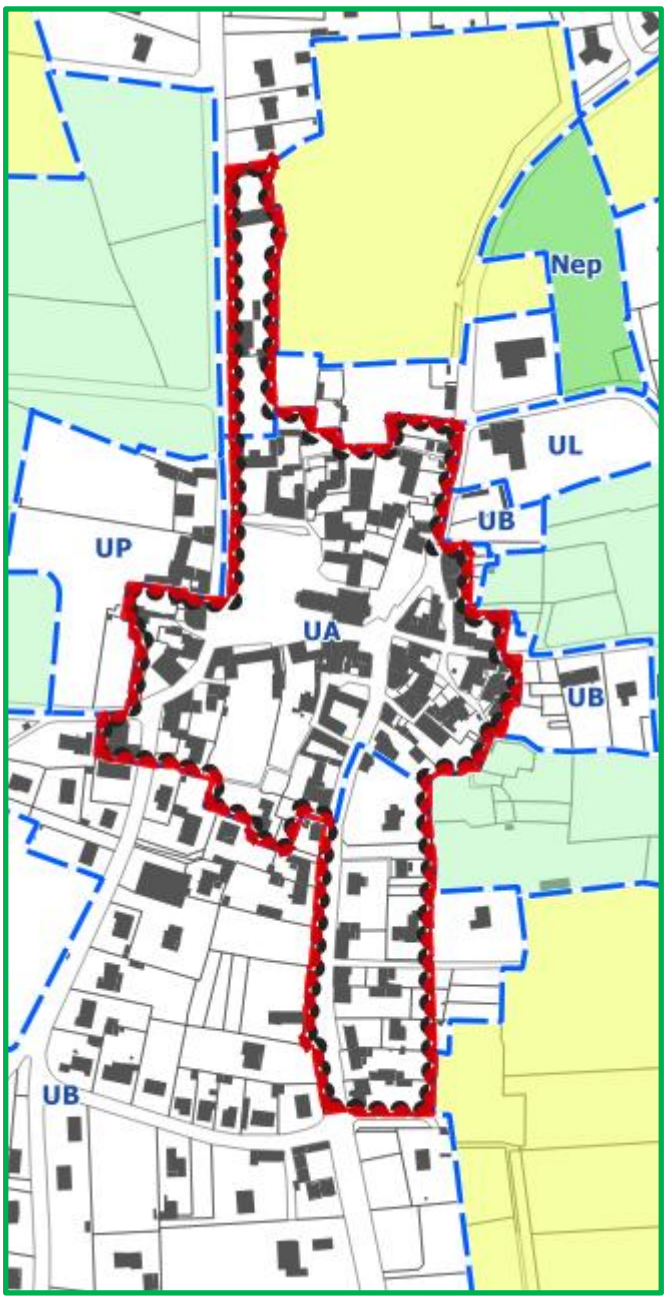
Périmètre d'implantation de commerces de proximité

Le périmètre d'implantation de commerces de proximité (rouge) est agrandi afin de permettre l'accueil de nouveaux commerces au sein du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



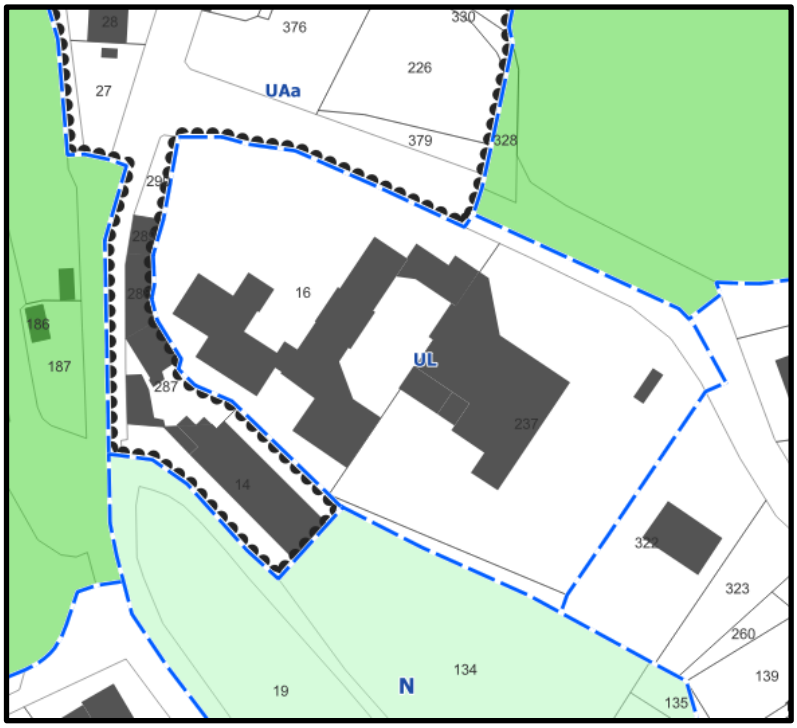
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Chemin des Amours

Périmètre d'implantation de services/restaurations

Le périmètre de services/restaurations (noir) est agrandi afin de permettre l'accueil de nouveaux services au sein du centre-bourg.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



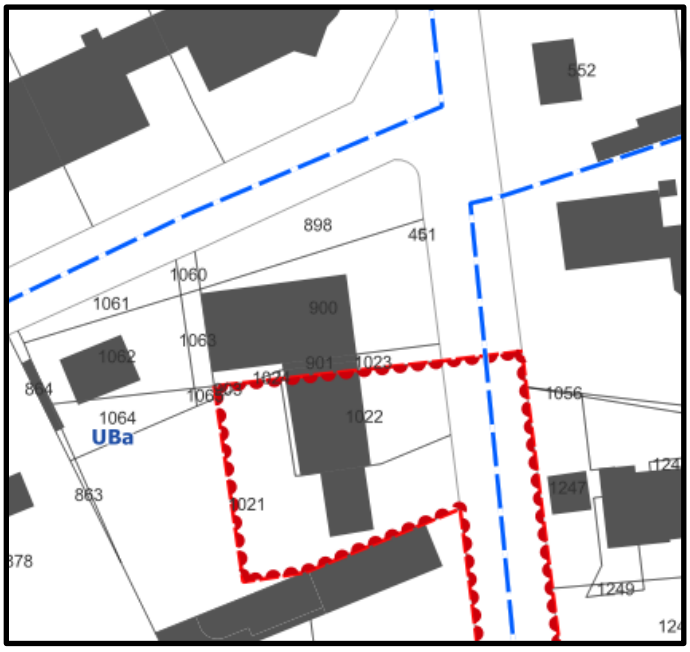
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LES LUCS SUR BOULOGNE – Rue Georges Clémenceau

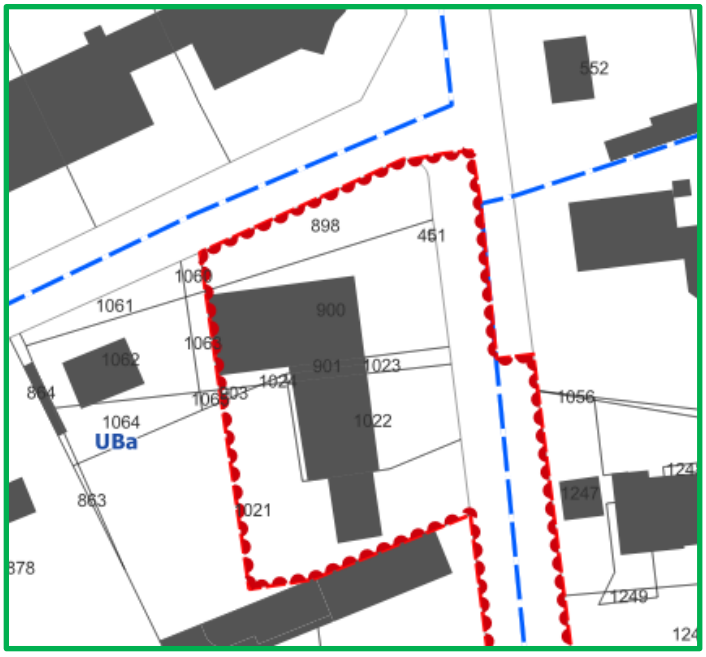
Périmètre d'implantation de commerces de proximité

L'entreprise située rue Georges Clémenceau est actuellement concernée en partie par le périmètre de commerces de proximité. Celui-ci est agrandi afin de permettre l'évolution de l'entreprise existante.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

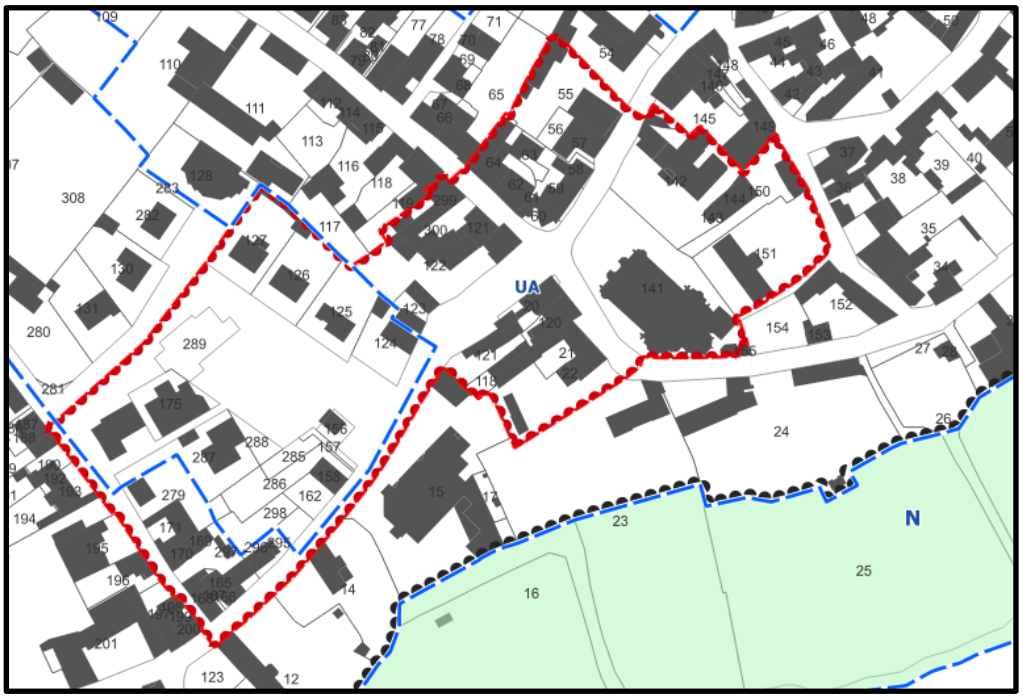


SAINT ETIENNE DU BOIS – Rue du Stade

Périmètre d'implantation de commerces de proximité

Le périmètre d'implantation de commerces de proximité (rouge) est agrandi afin de permettre l'accueil de nouveaux commerces au sein du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

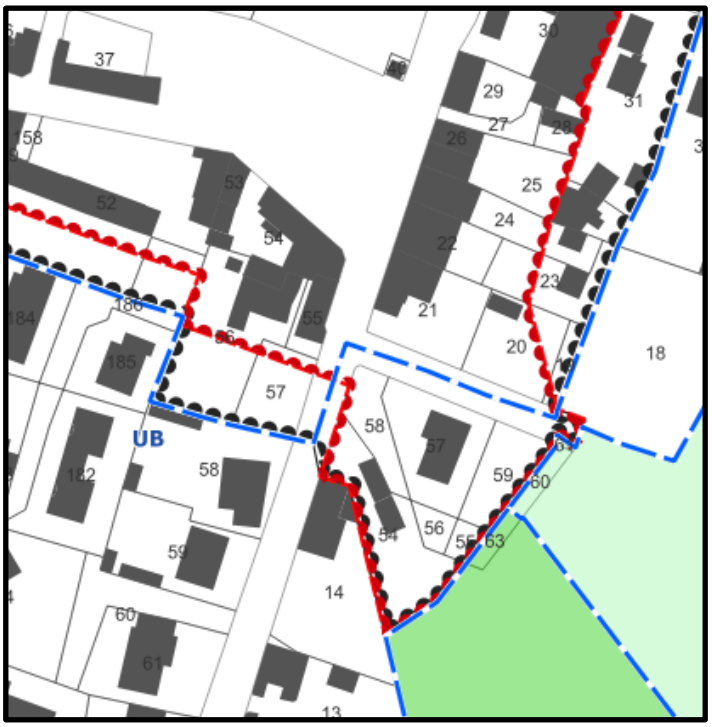


SAINT PAUL MONT PENIT – Rue des Moulins

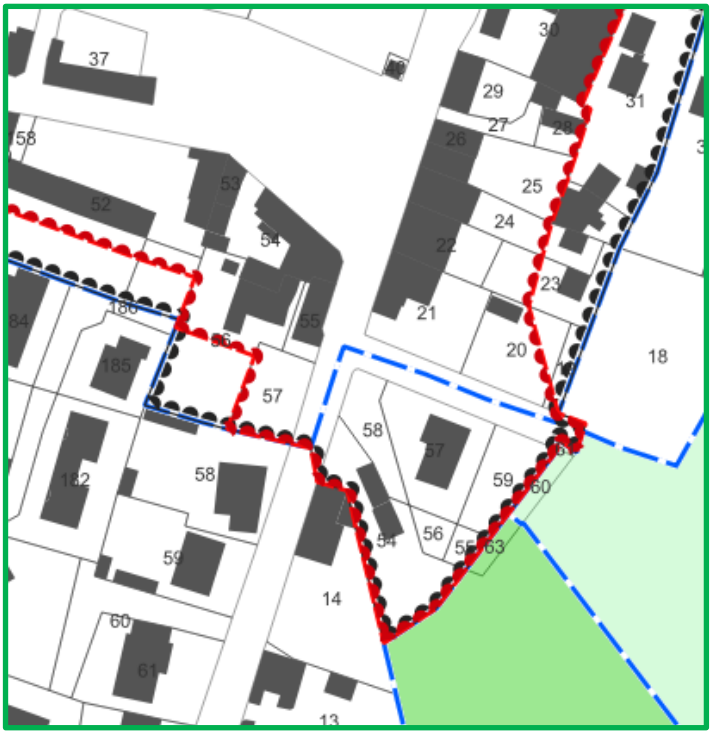
Périmètre d'implantation de commerces de proximité

Le périmètre d'implantation de commerces de proximité (rouge) est agrandi afin de permettre l'accueil de nouveaux commerces au sein du centre-bourg.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



Linéaires commerciaux et de services

Linéaires commerciaux et de services à créer ou préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme 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 services ou la restauration.

AIZENAY – Rue du Change

REFERENCE CADASTRALE : BC 100

Le linéaire commercial est supprimé concernant un bâti ayant perdu son usage d'hébergement touristique.

Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – Rue Joubert de la Cour

REFERENCES CADASTRALES : AB 63-64

Un linéaire commercial est créé concernant un bâtiment en centre-bourg non visible au cadastre, en cours de construction.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



Les arbres remarquables

- *Arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls les travaux d'entretien courant de l'arbre, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de le détruire ou d'y porter atteinte, sont admis.*

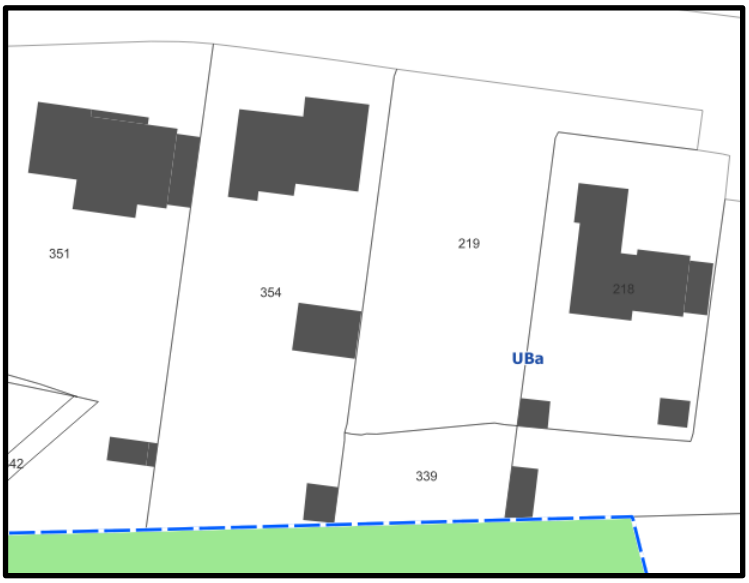
LE POIRE-SUR-VIE – Rue des Fontenelles

REFERENCE CADASTRALE : AD 219-339

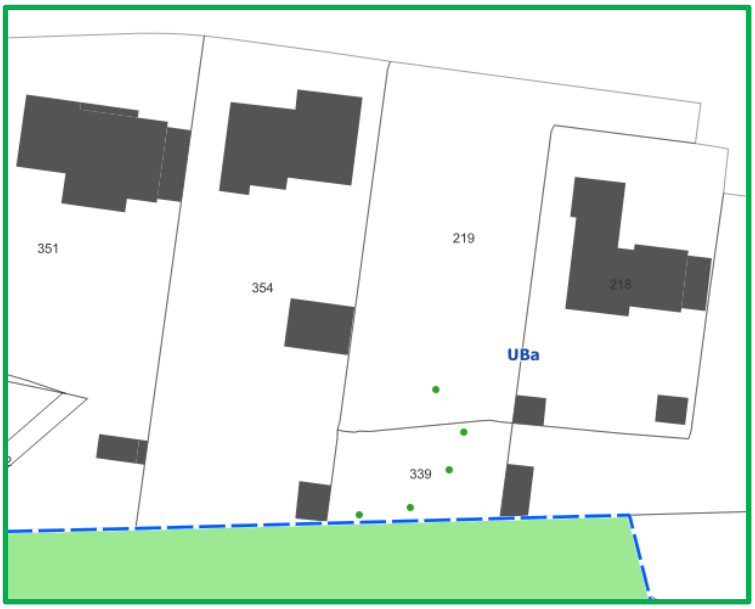
Une protection est ajoutée aux arbres existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



Haie et alignements d'arbres

Haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L151- 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.

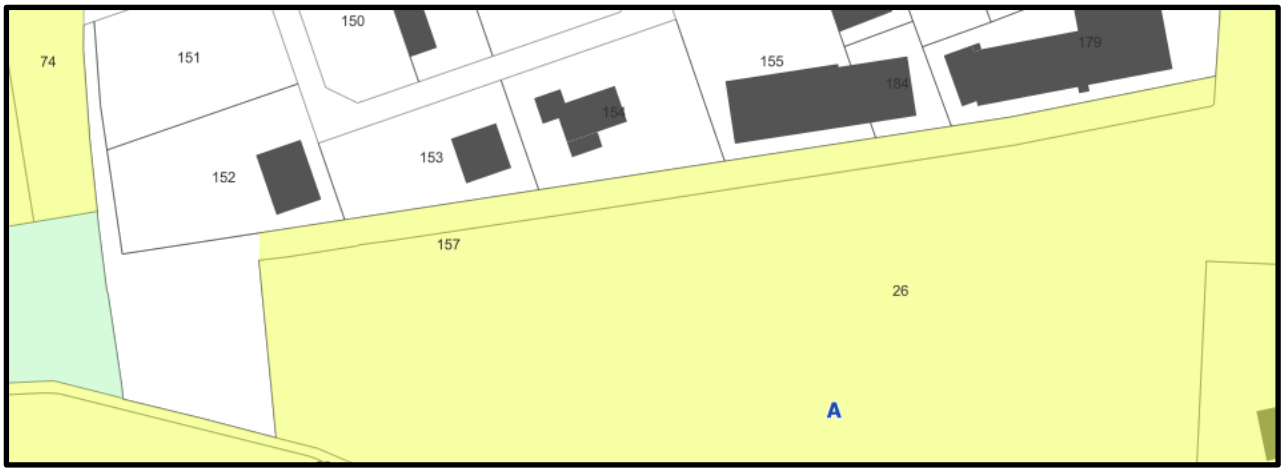
AIZENAY – Le Grand Patis

REFERENCE CADASTRALE : YC 157

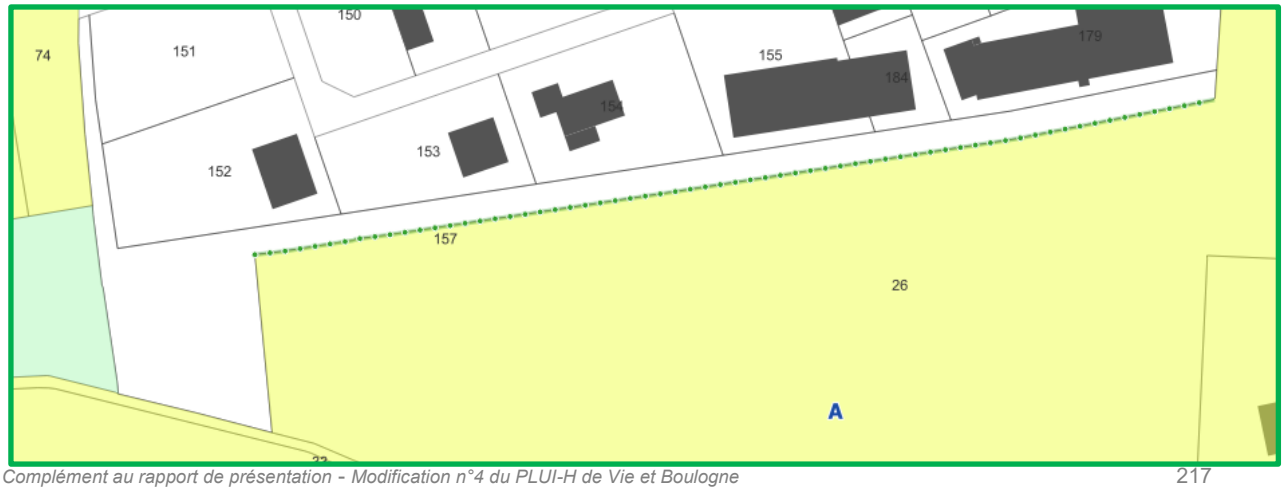
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



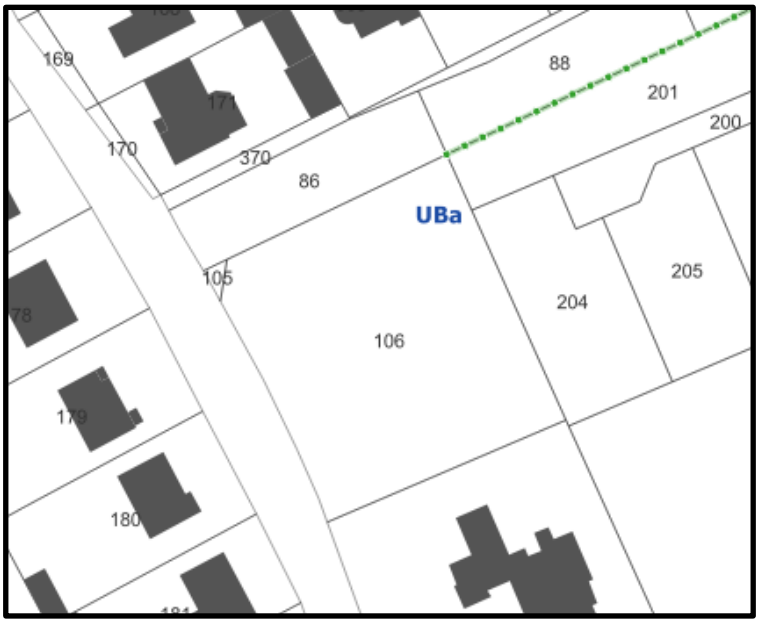
AIZENAY – Route de Venansault

REFERENCE CADASTRALE : AV 106

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue de la Plaine

REFERENCES CADASTRALES : AO 267

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



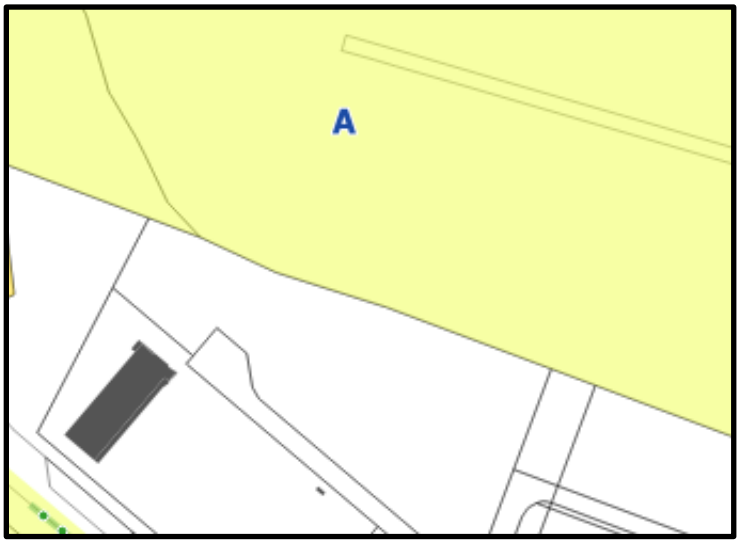
AIZENAY – Espace Vie Atlantique Nord

REFERENCES CADASTRALES : ZK 512

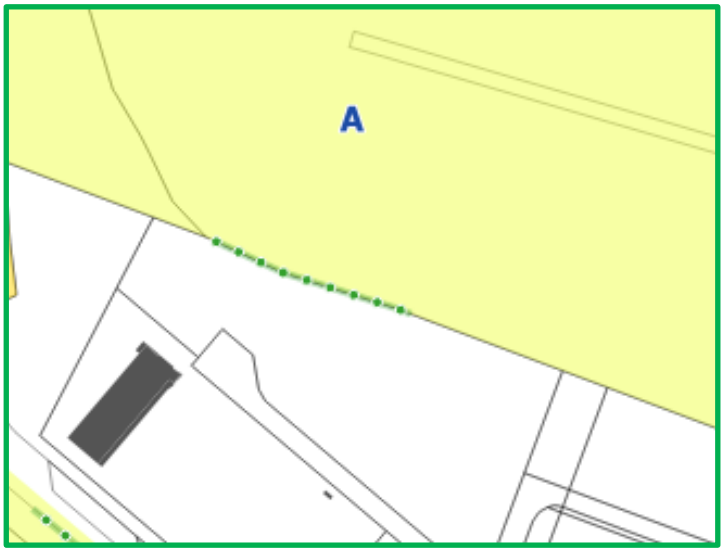
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H en actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

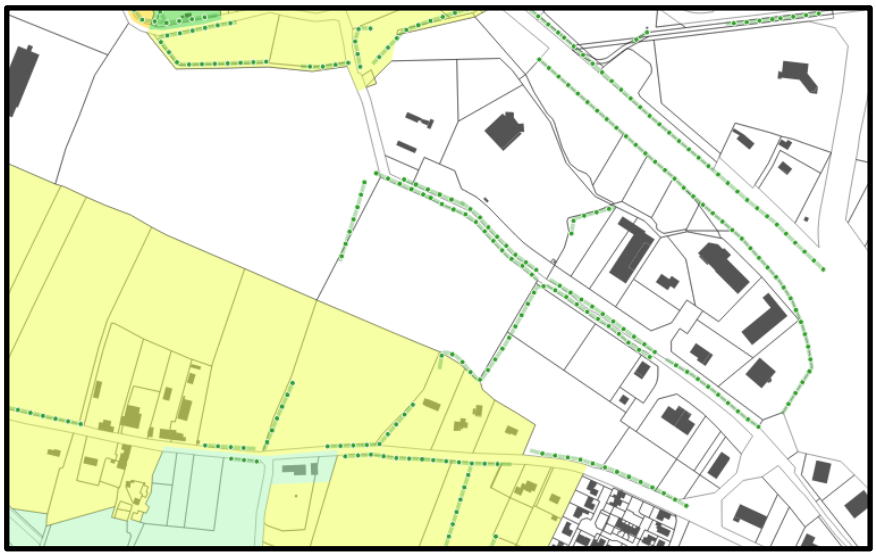


AIZENAY – Espace Vie Atlantique Sud

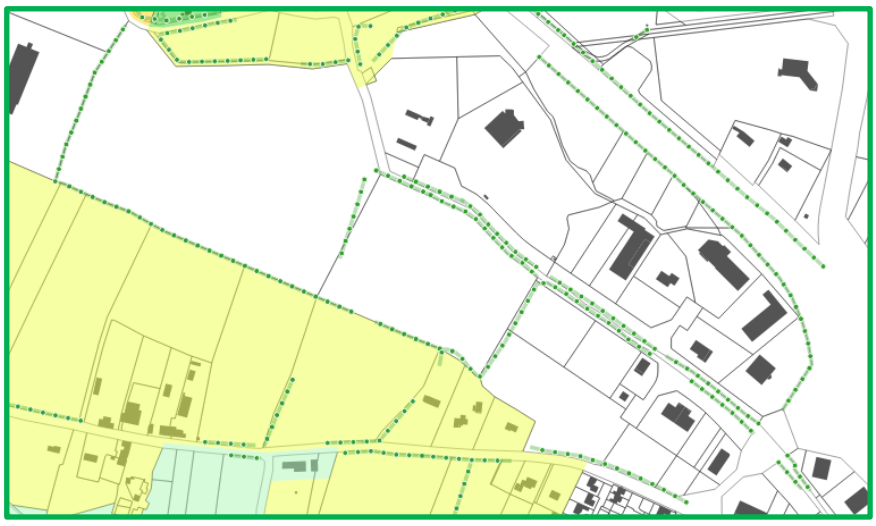
REFERENCES CADASTRALES : BH 331-204 - etc.

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H en actuellement en vigueur

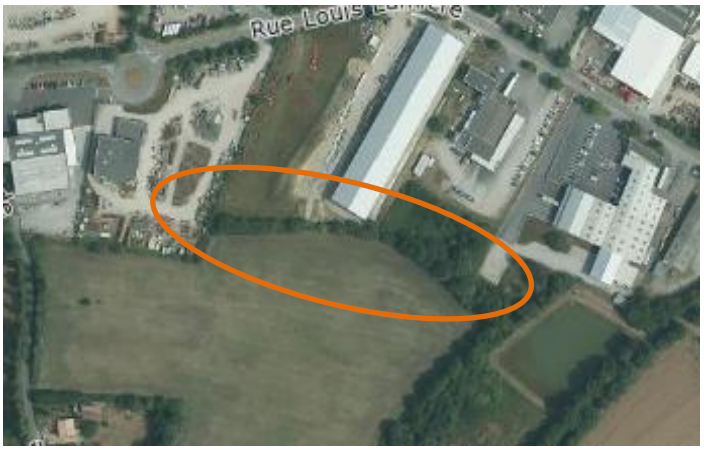


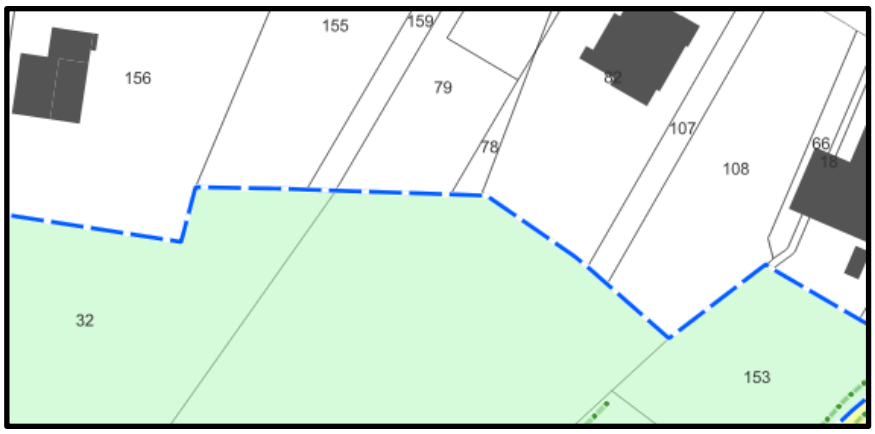
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

AIZENAY – Les Blussières Sud

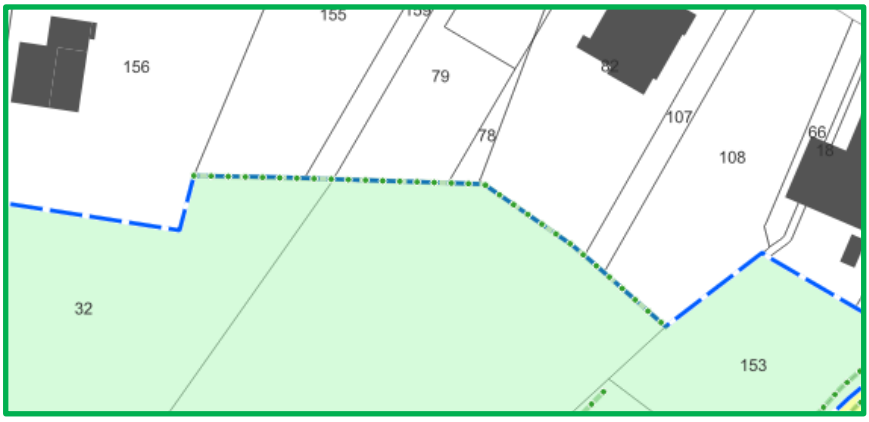
REFERENCES CADASTRALES : YA 22-32

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

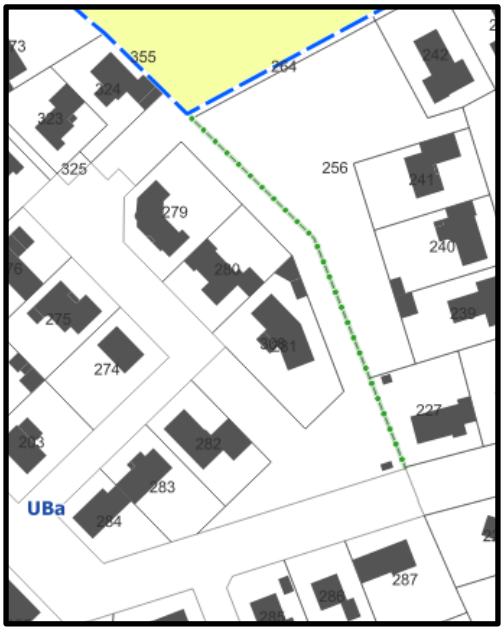
AIZENAY – Rue des Noisetiers

REFERENCES CADASTRALES : ZL 308

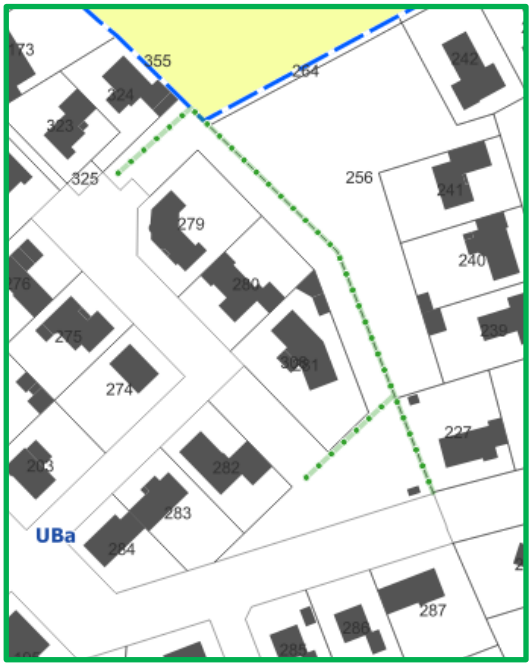
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Route de Maché

REFERENCES CADASTRALES : BH 199 – BE 151

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue du Pont de Quatre Mètres

REFERENCE CADASTRALE : AX 76

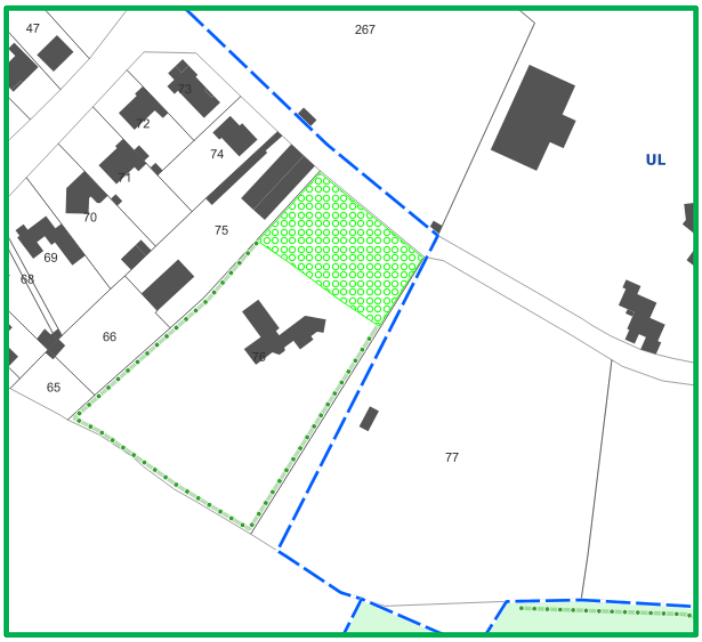
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



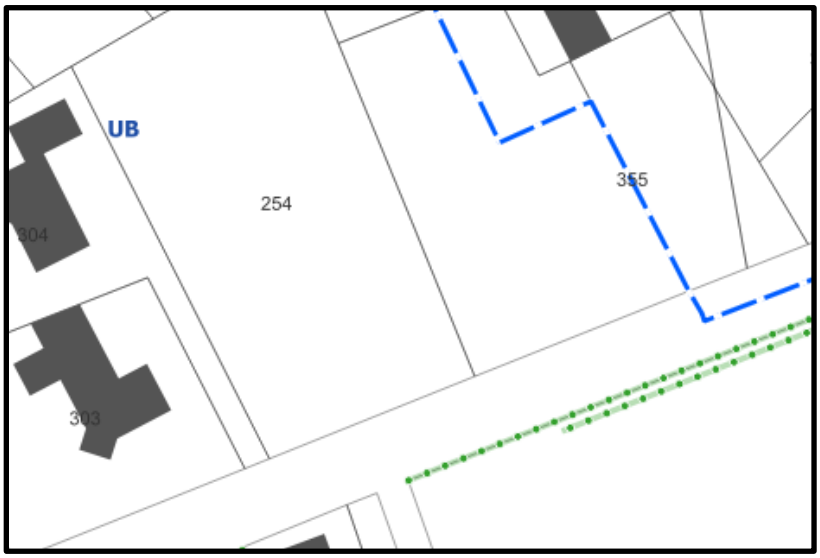
BEAUFOU – Rue de la Gîte des Rivières

REFERENCES CADASTRALES : AB 254-355

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BELLEVIGNY (Saligny) – La Grande Verdure

REFERENCES CADASTRALES : ZS 102-113

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



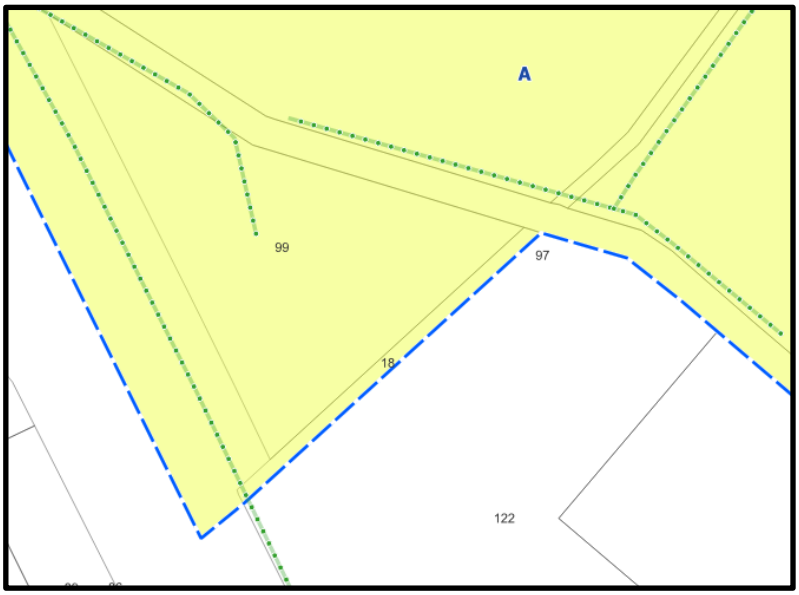
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

BELLEVIGNY (Saligny) – Chantemerle

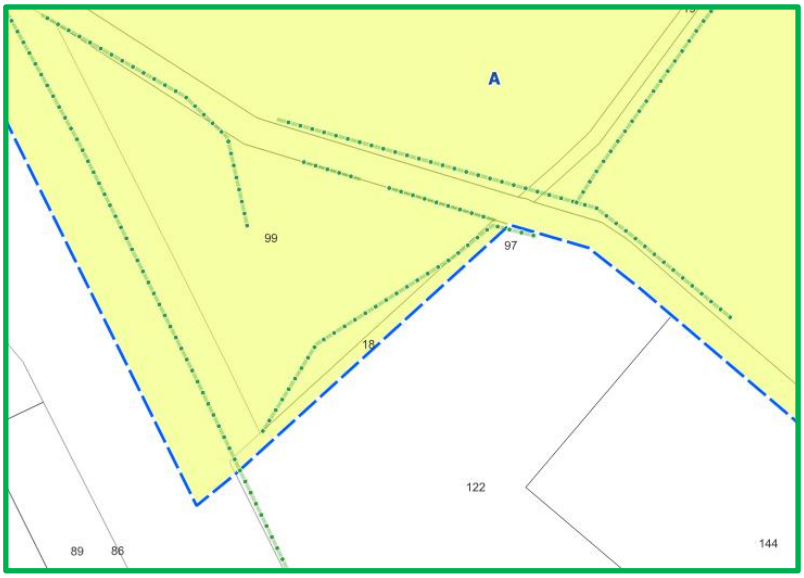
REFERENCES CADASTRALES : ZS 99

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



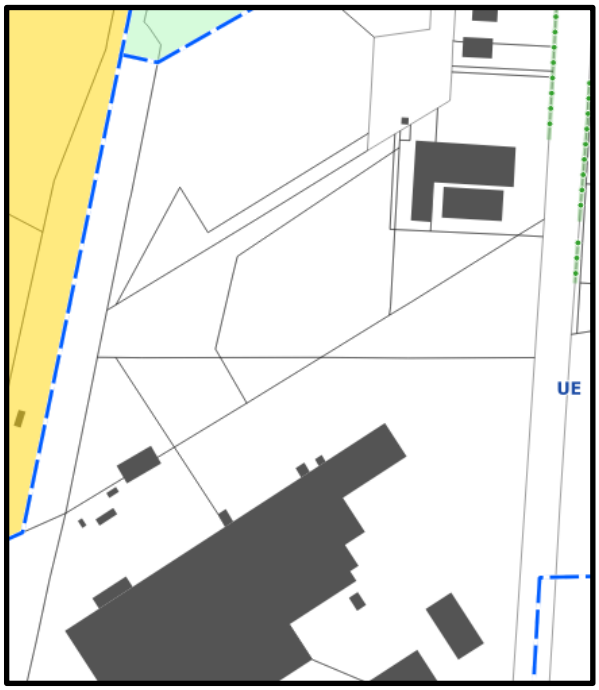
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – Le Recredy

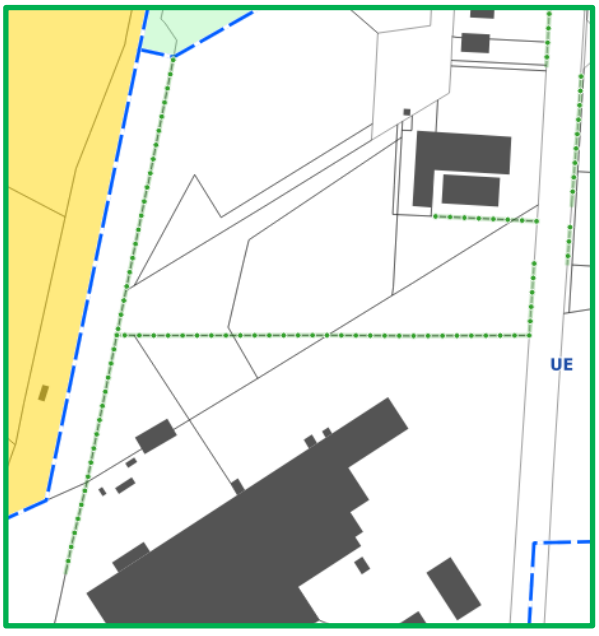
REFERENCES CADASTRALES : AH 8-42 et AE 99, etc.

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – La Verdure

REFERENCES CADASTRALES : ZL 55-59

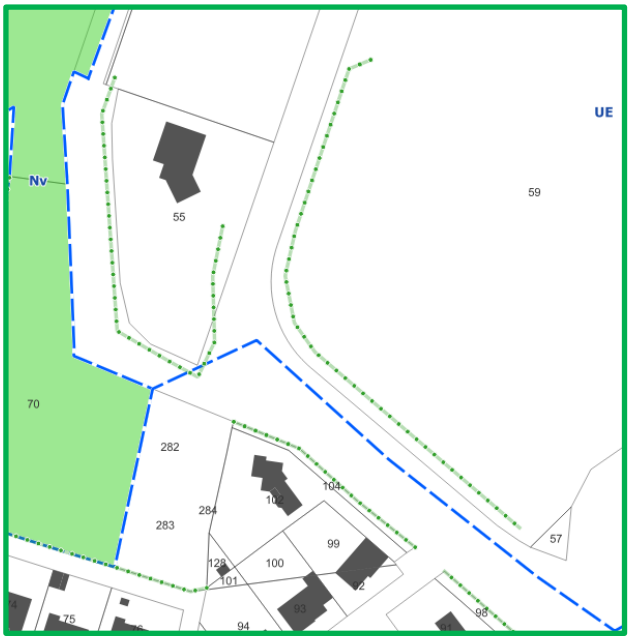
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



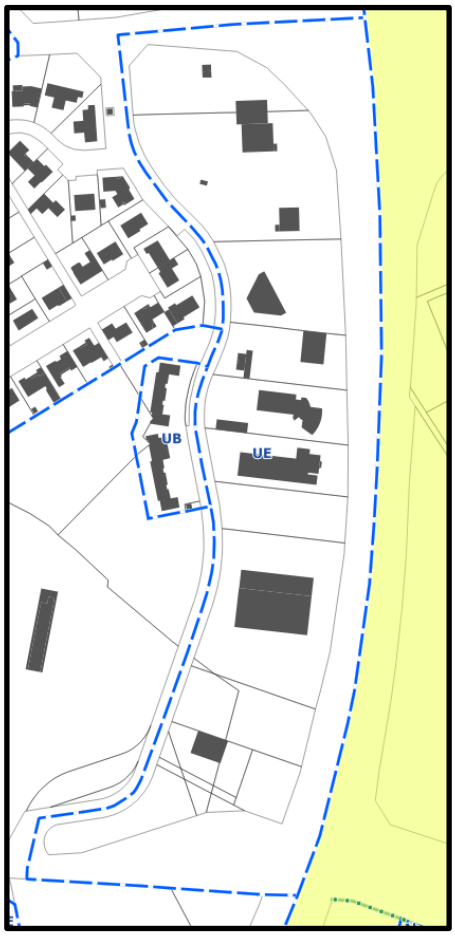
BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – Le Grand Pli

REFERENCES CADASTRALES : AB 113-114-592



Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



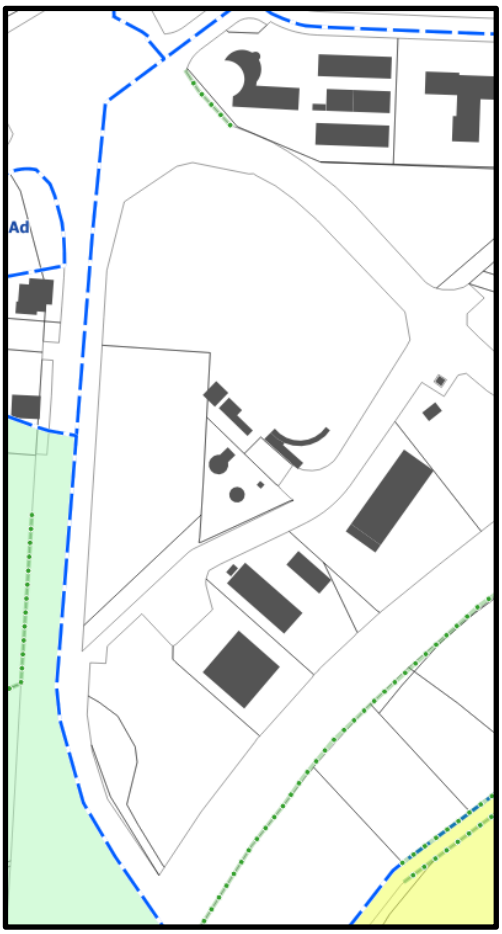
BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – Le Petit Bourbon

REFERENCES CADASTRALES : ZB 210-177- etc.



Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



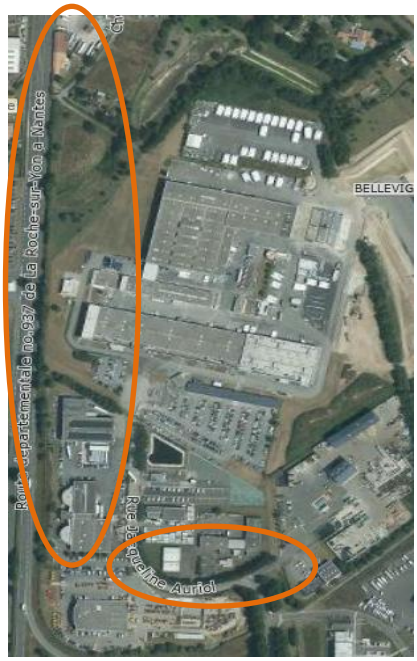
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – Actipôle Est

REFERENCES CADASTRALES : ZE 157-248 - etc.

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



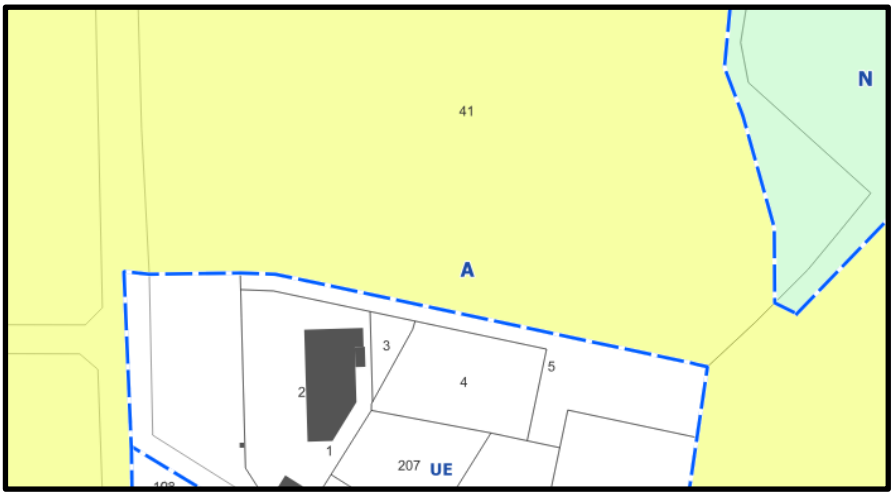
LA CHAPELLE PALLUAU– Rue de Nantes

REFERENCES CADASTRALES : ZC 41

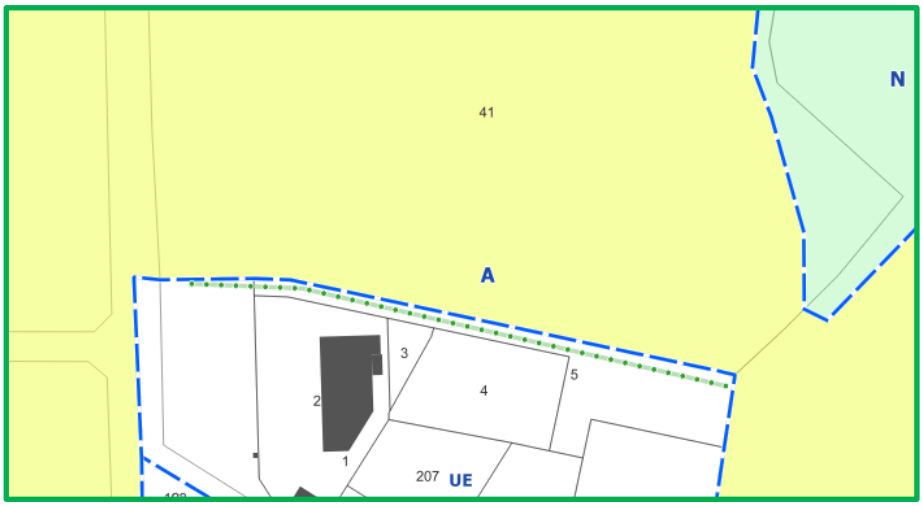
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



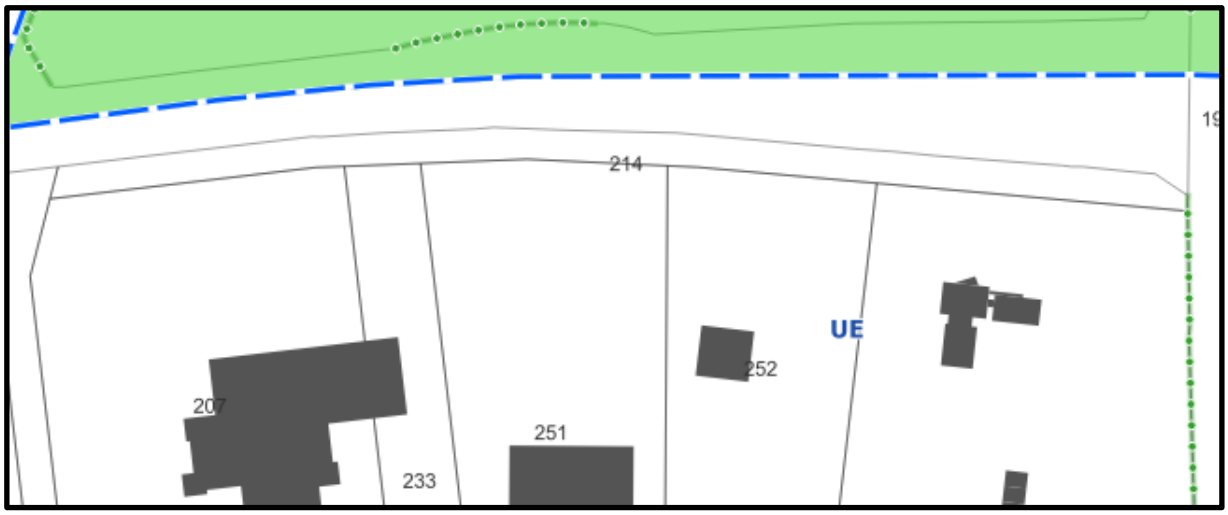
LE POIRE SUR VIE – ZA La Loge

REFERENCE CADASTRALE : YH 252-251-etc.

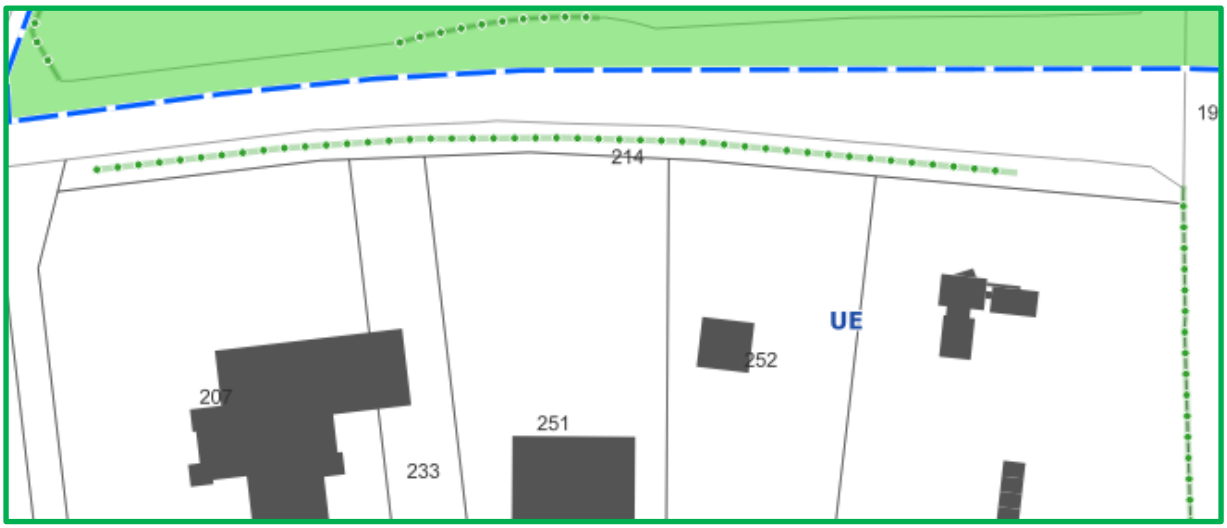
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

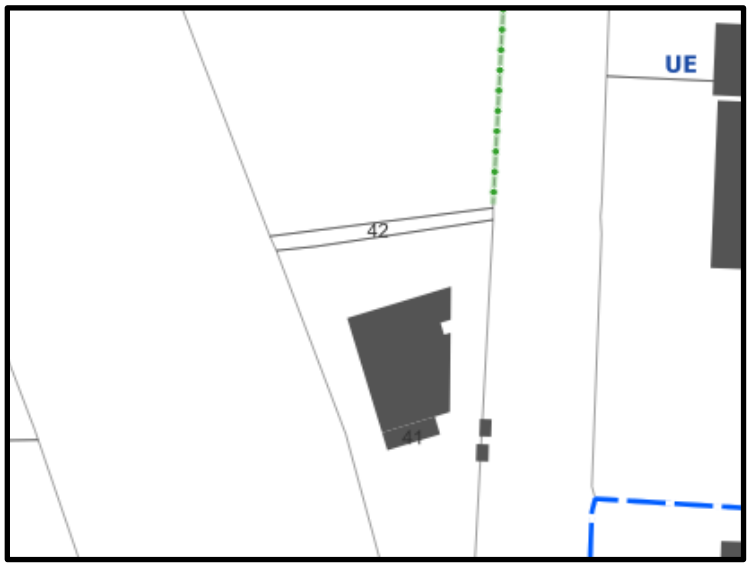


LE POIRE SUR VIE – La Ribotière

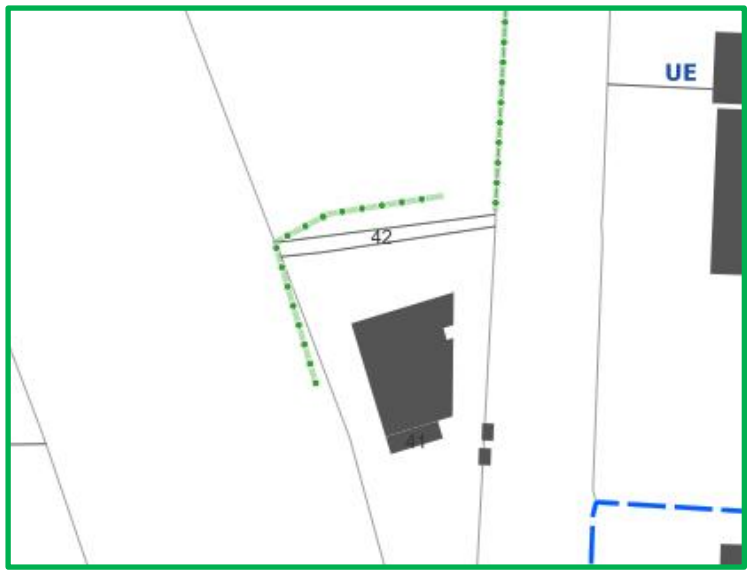
REFERENCE CADASTRALE : ZD 42

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LE POIRE SUR VIE – ZA Croix des Chaumes 2

REFERENCE CADASTRALE : YS 399 – etc.

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Gendronnière

REFERENCE CADASTRALE : YT 113 - YS 474 - etc.

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



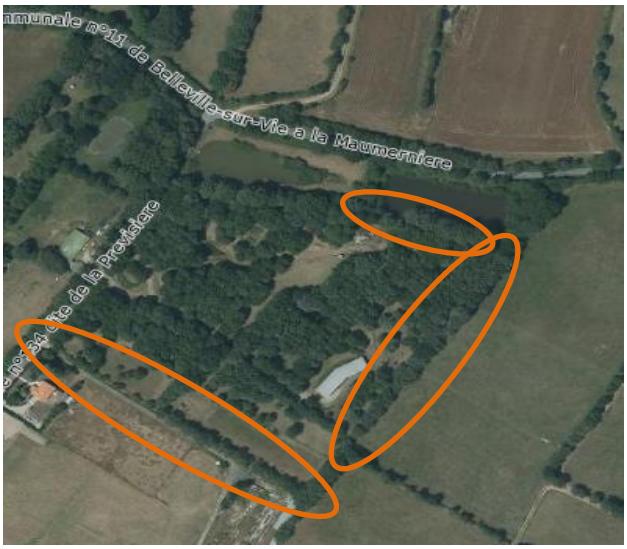
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



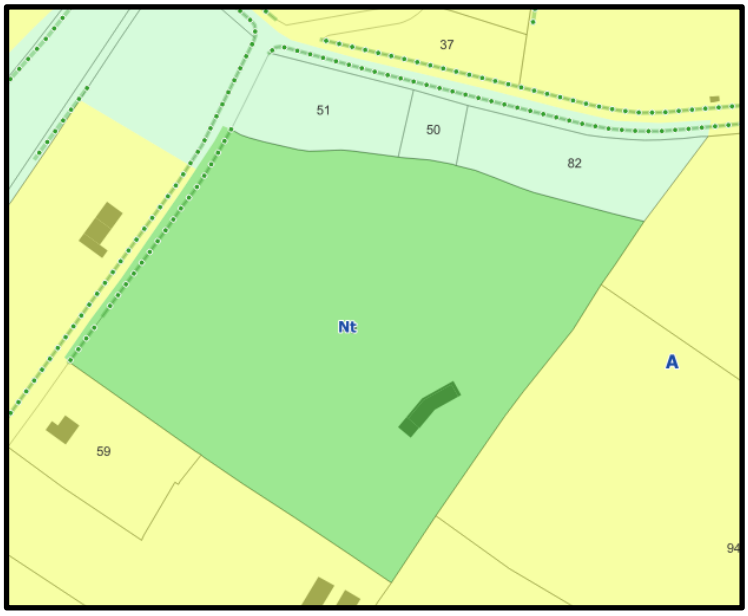
LE POIRE SUR VIE – La Prévisière

REFERENCES CADASTRALES : ZT 49

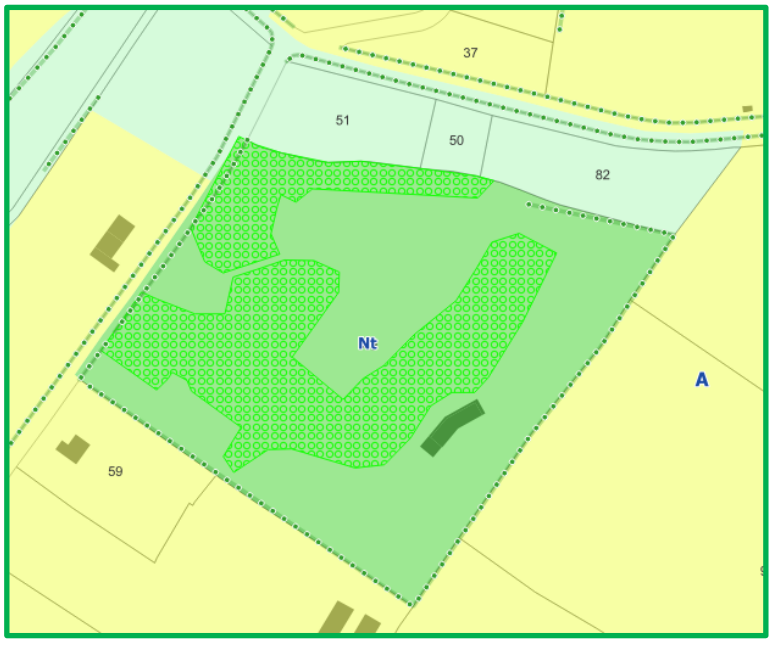
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – ZA La Croix des Chaumes 1

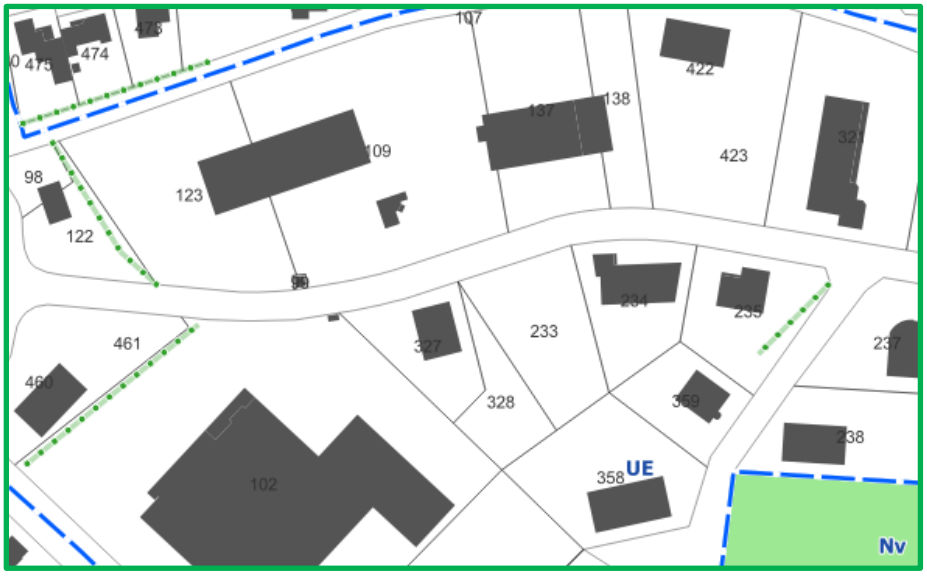
REFERENCE CADASTRALE : YS 123 – etc.

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

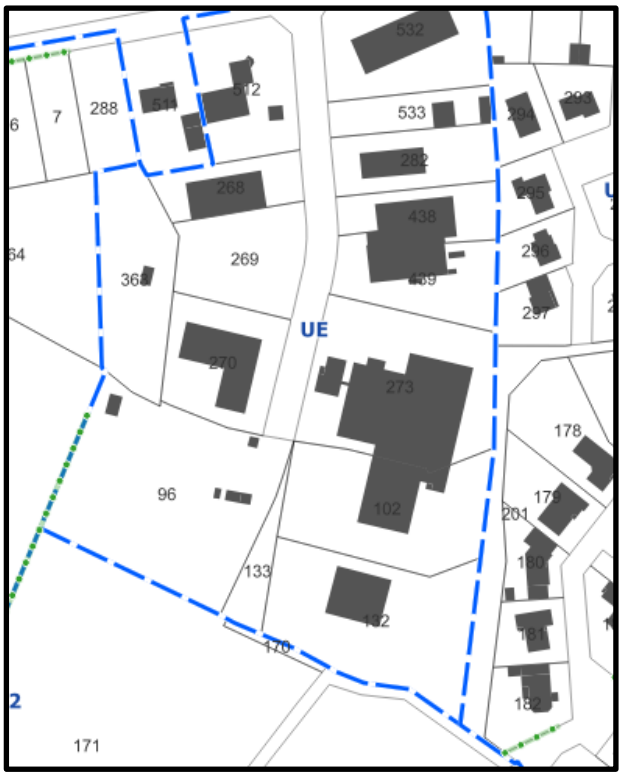
LE POIRE SUR VIE – ZA La Colonne

REFERENCE CADASTRALE : AL 96 - AH 363 – etc.

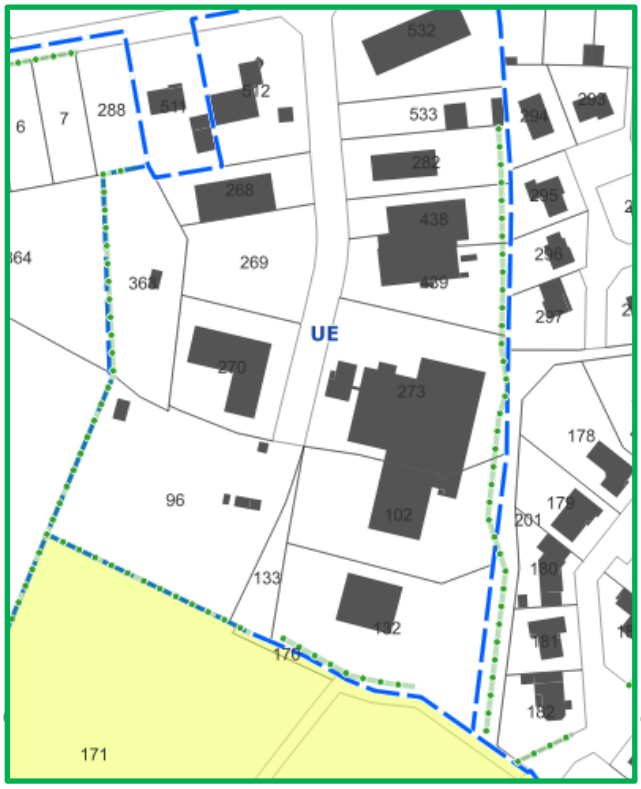
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Le Puy Chabot

REFERENCE CADASTRALE : V 585

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



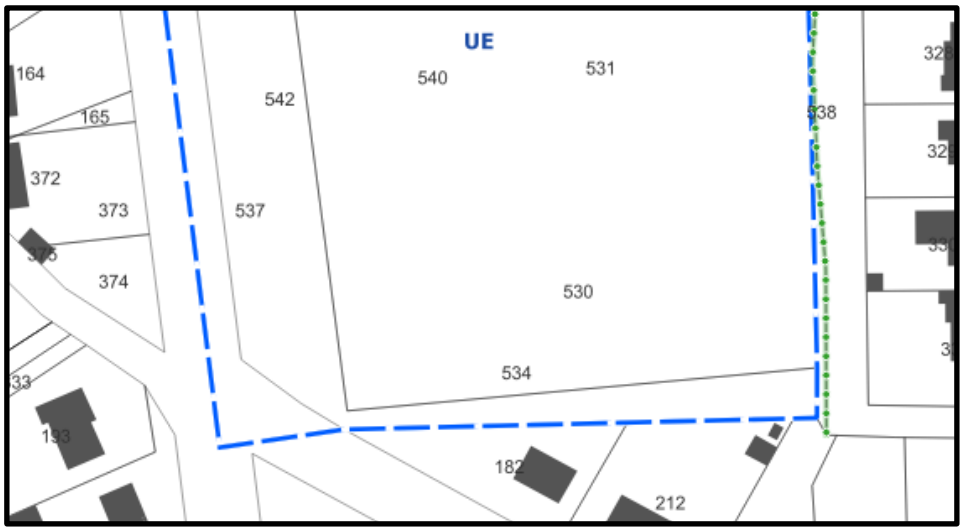
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LES LUCS SUR BOULOGNE – ZA Bourgneuf

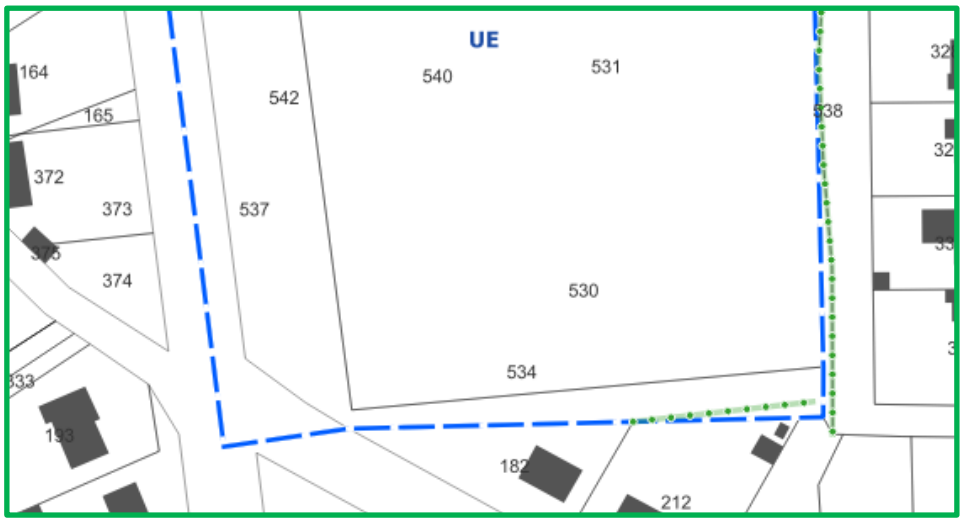
REFERENCE CADASTRALE : ZM 534

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

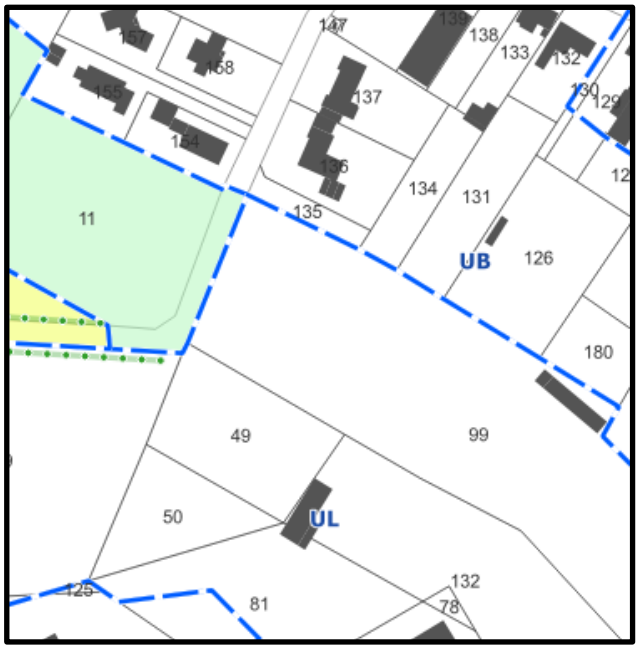
PALLUAU – Chemin Michel Gaborit

REFERENCE CADASTRALE : ZH 99

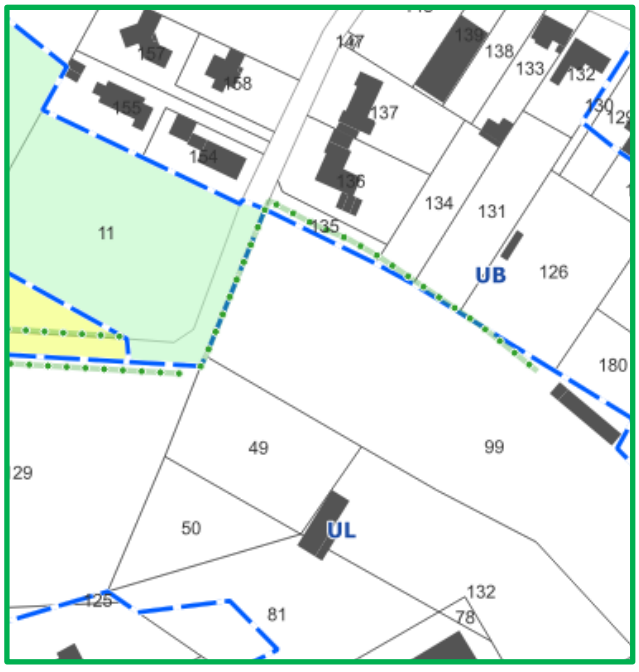
Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



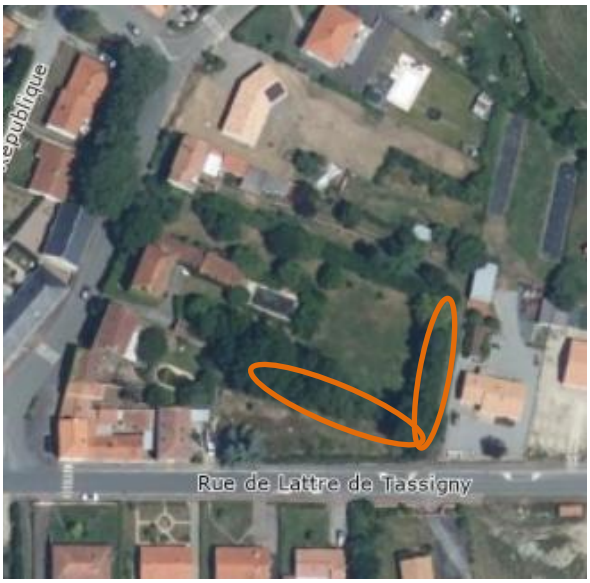
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



PALLUAU – 6 rue de la Croix Sorin

REFERENCE CADASTRALE : AC 328

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



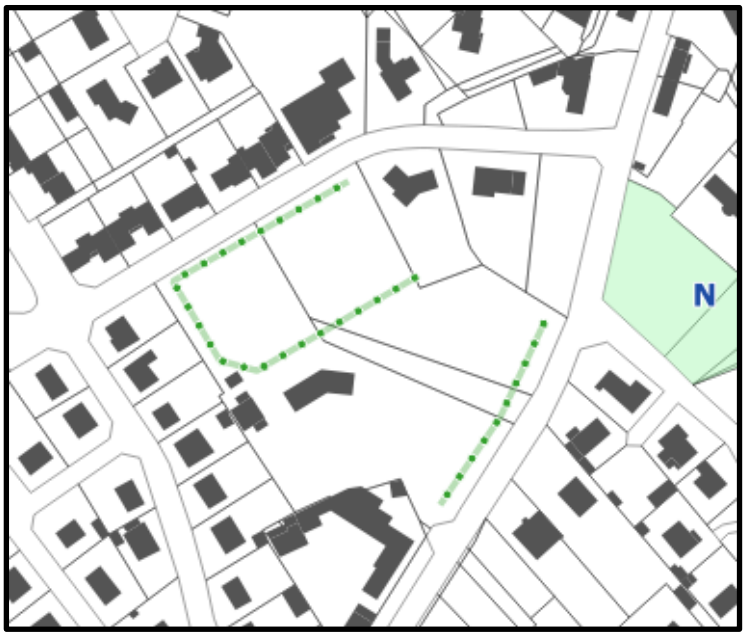
SAINT DENIS LA CHEVASSE – Rue des Cortineaux

REFERENCE CADASTRALE : ZX 155-157-159

Une protection est ajoutée aux haies existantes afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



Boisement à protéger

Boisements à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls les travaux d'entretien courant, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, sont admis.

AIZENAY – Route de Challans

REFERENCE CADASTRALE : AH 112

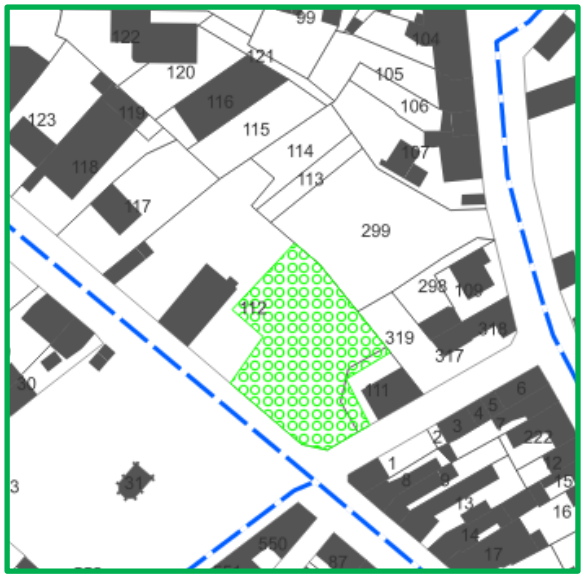


Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



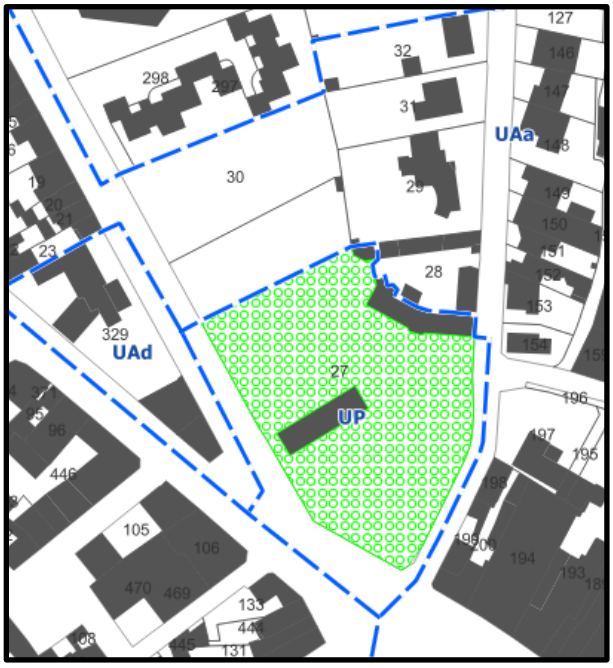
AIZENAY – Rue Jean-Baptiste Soulard

REFERENCES CADASTRALES : AN 27-30

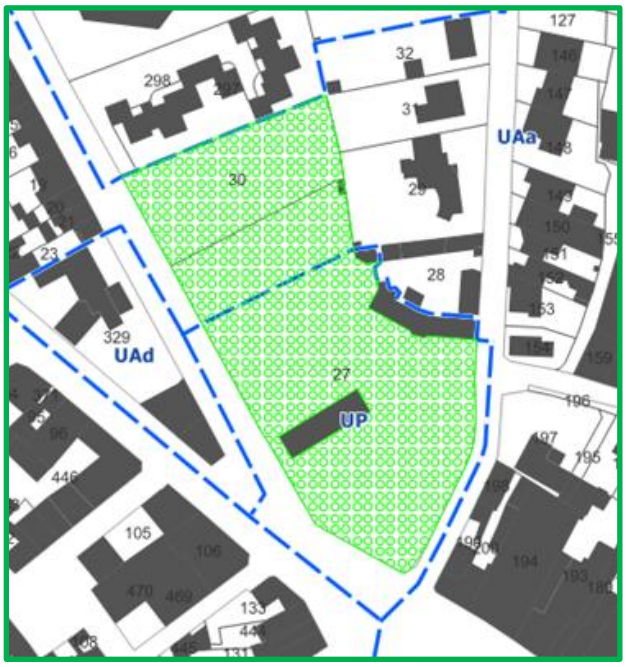


Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue de la Prée

REFERENCE CADASTRALE : AX 106-105-301-302-19

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue du Levant

REFERENCE CADASTRALE : BK 163

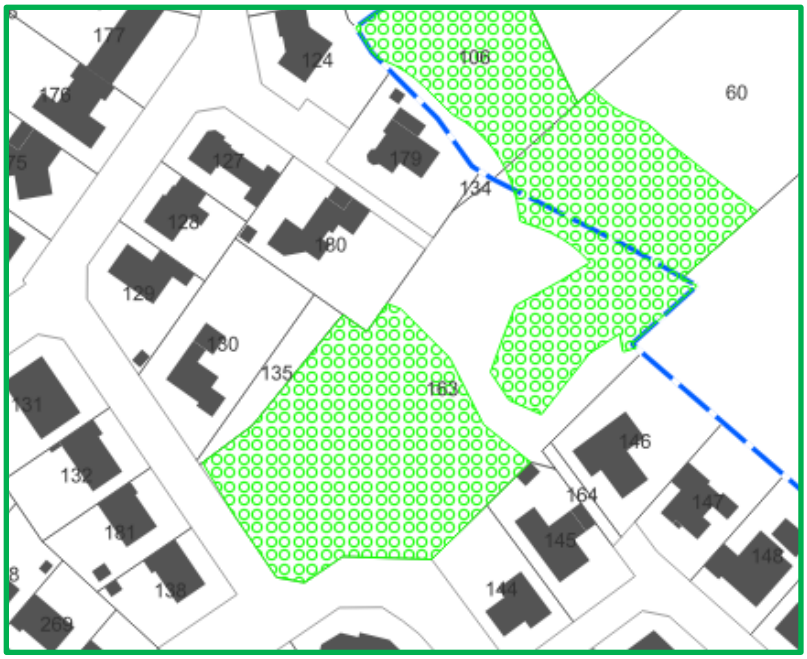


Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Rue du Pont de Quatre Mètres

REFERENCE CADASTRALE : AX 76

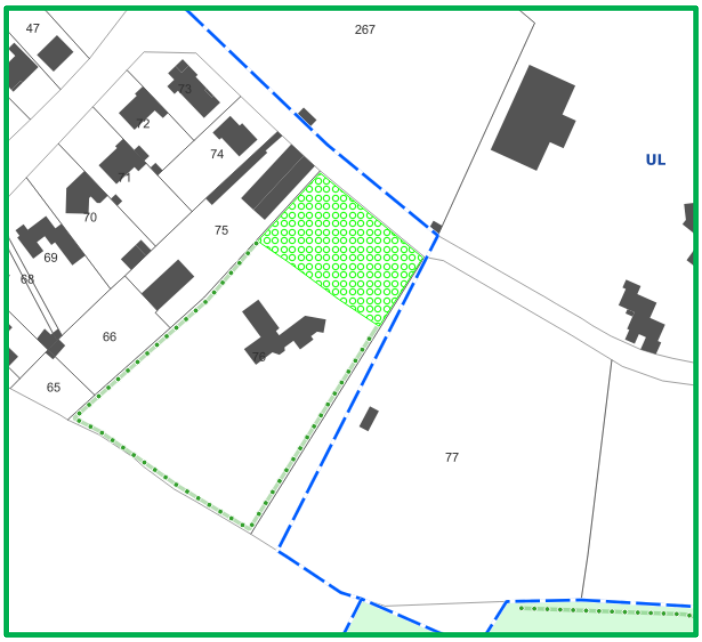


Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Impasse des Obretières

REFERENCE CADASTRALE : AX 98

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



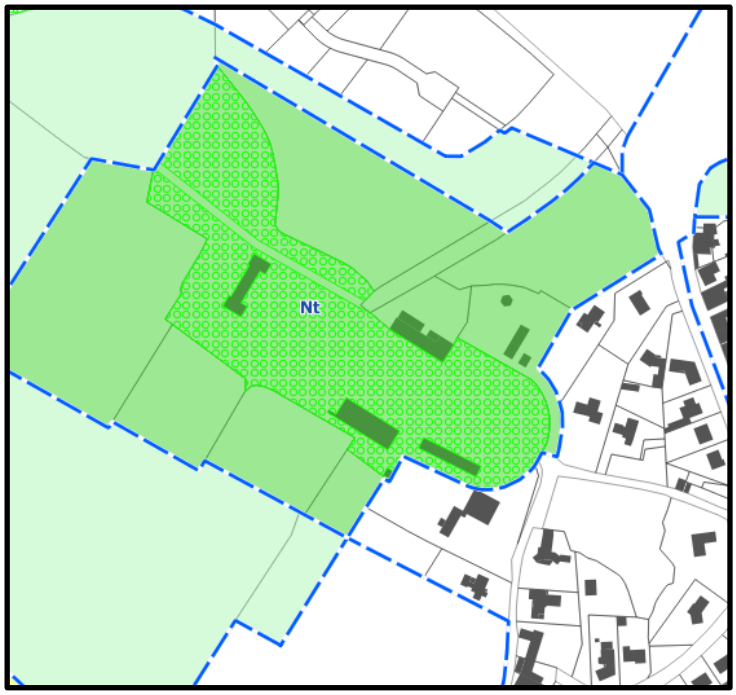
AIZENAY – La Marronière

REFERENCES CADASTRALES : BL 152-15-17

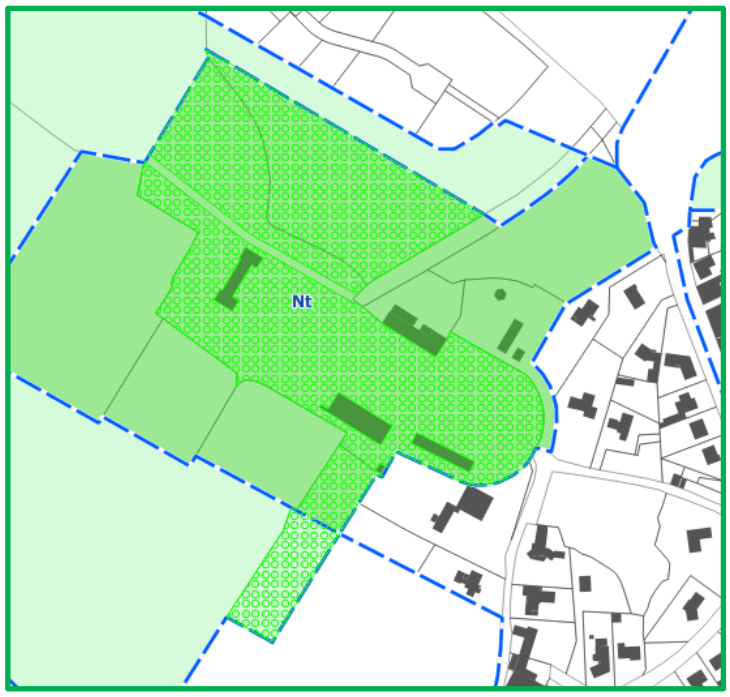
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



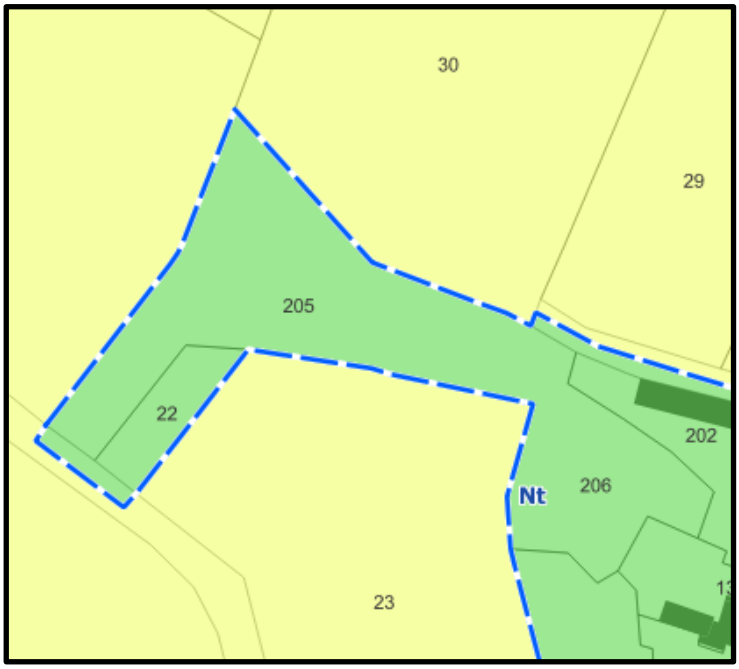
AIZENAY – La Dubière

REFERENCES CADASTRALES : ZT 22-205

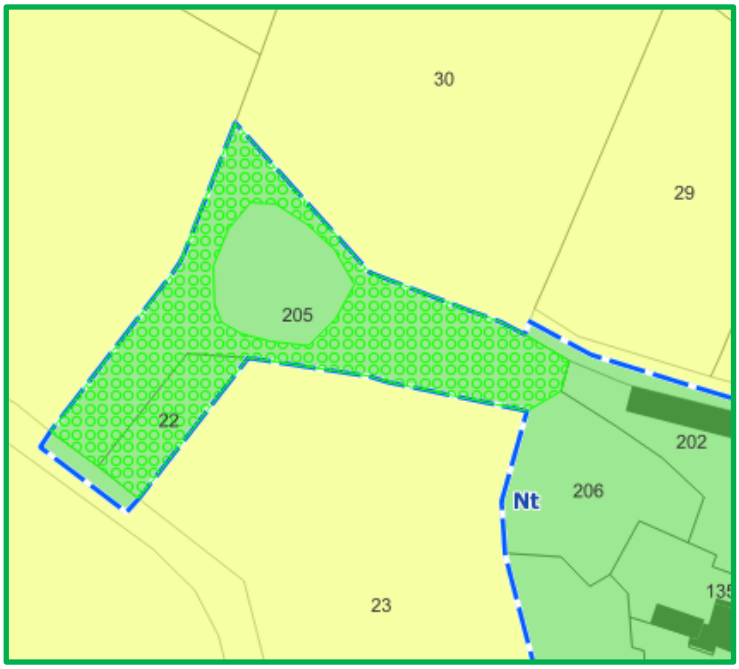
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Route de Maché

REFERENCES CADASTRALES : BH 199 – BE 151

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – ZA les Blussières

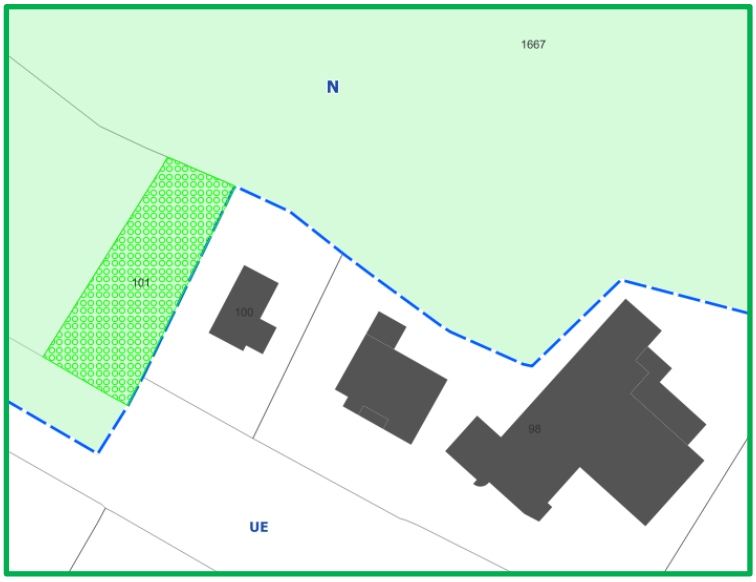
REFERENCES CADASTRALES : YA 101

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



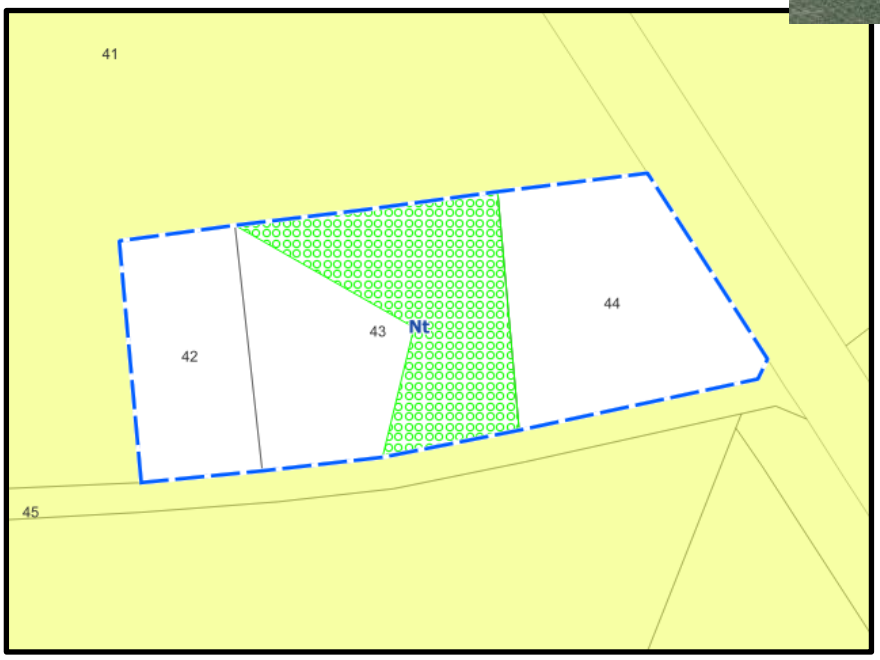
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

BEAUFOU – Le Champ Noir

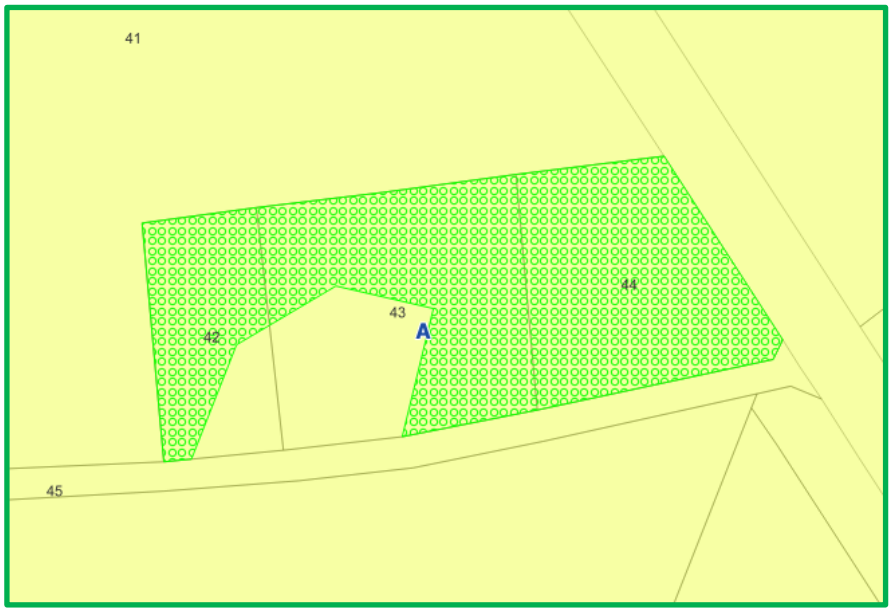
REFERENCE CADASTRALE : ZN 42-43-44

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LA CHAPELLE PALLUAU – Rue des Pressoirs

REFERENCES CADASTRALES : AE 117-118

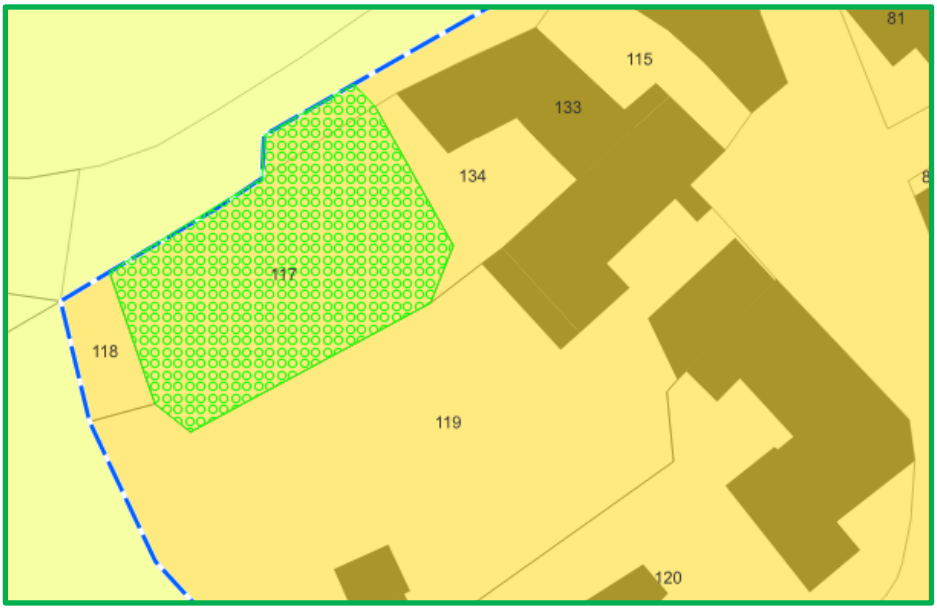
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Rue du Ruth

REFERENCE CADASTRALE : N 318-324

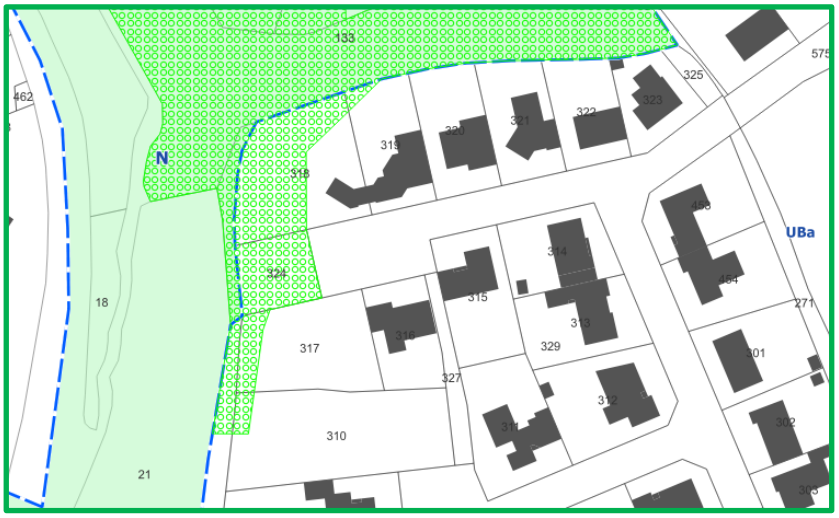
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



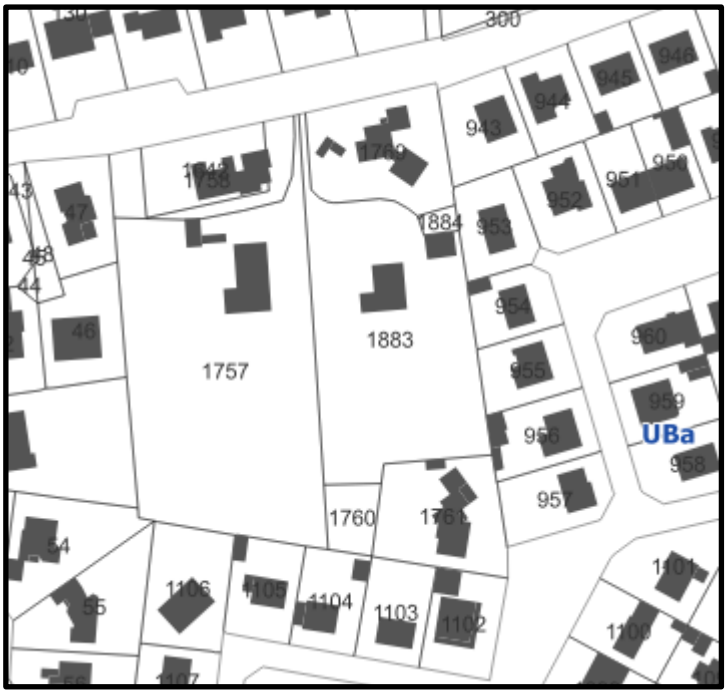
LE POIRE SUR VIE – Rue du Beignon-Basset

REFERENCE CADASTRALE : E 1757-1760-1883

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



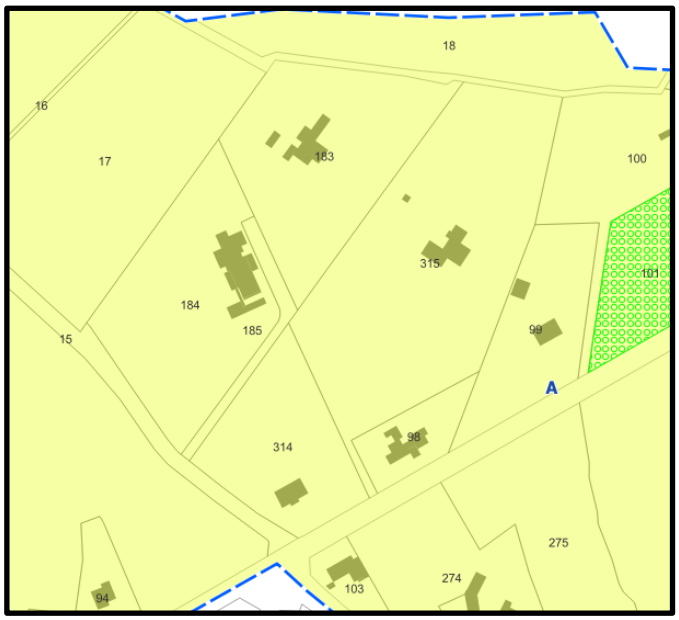
LE POIRE SUR VIE – Rue des Rochettes

REFERENCE CADASTRALE : ZD 314-315-183-184-185

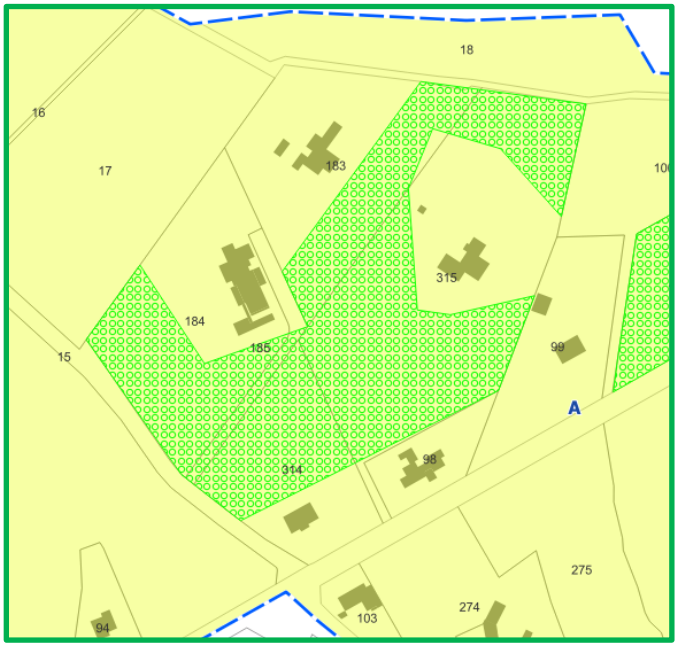
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Le Plessis

REFERENCES CADASTRALES : V 59-259-250-258

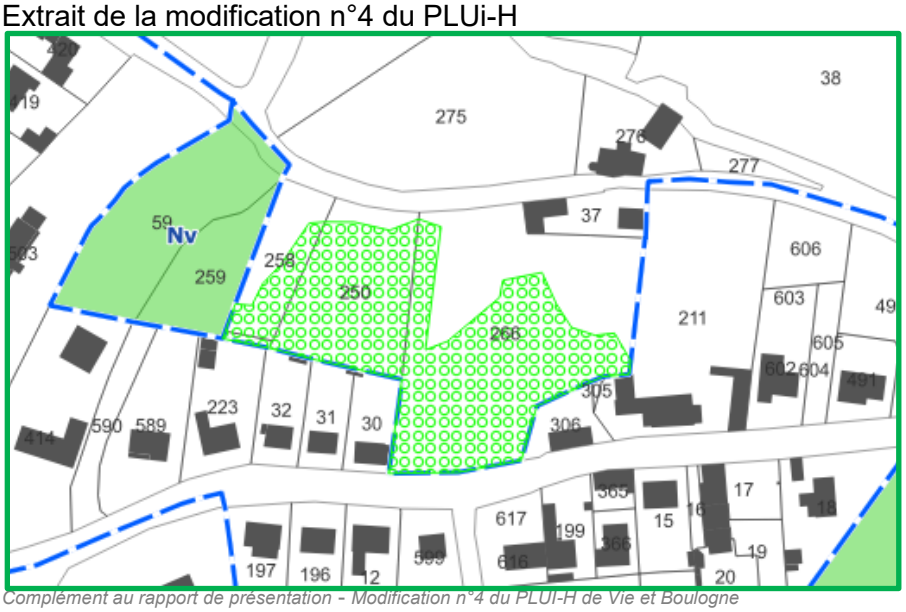
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



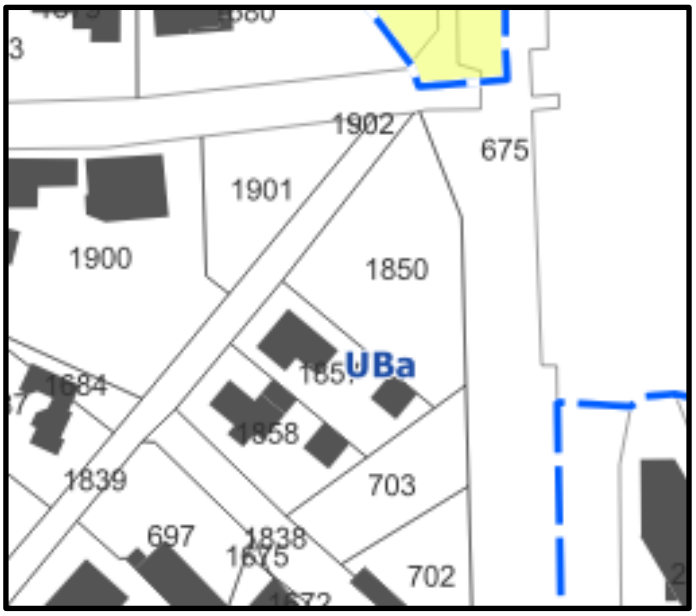
LE POIRE SUR VIE – La Mélanière

REFERENCES CADASTRALES : E 1850

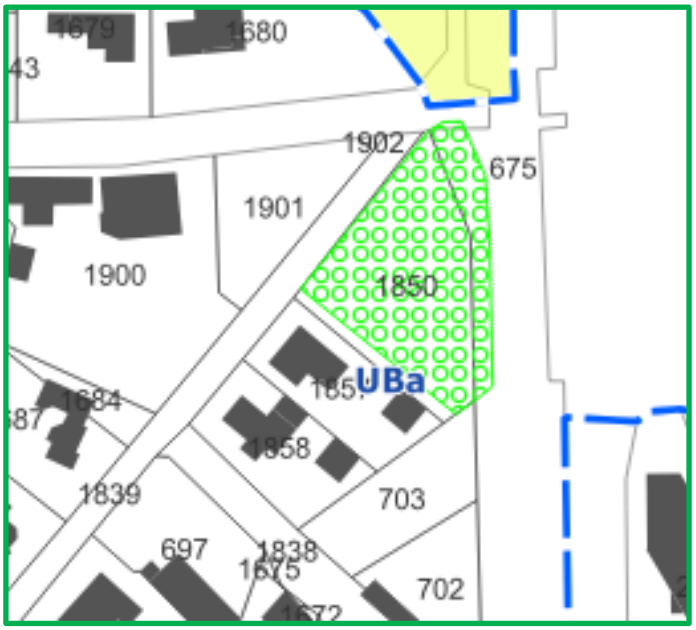
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



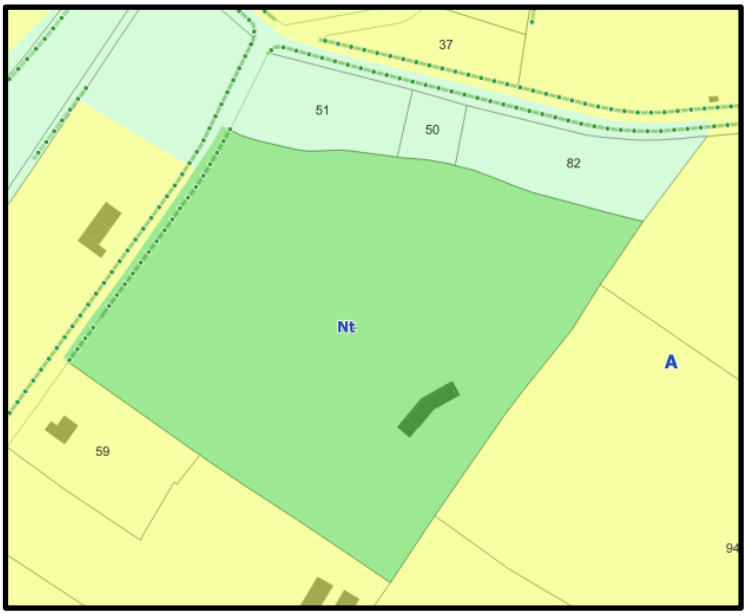
LE POIRE SUR VIE – La Prévisière

REFERENCES CADASTRALES : ZT 49

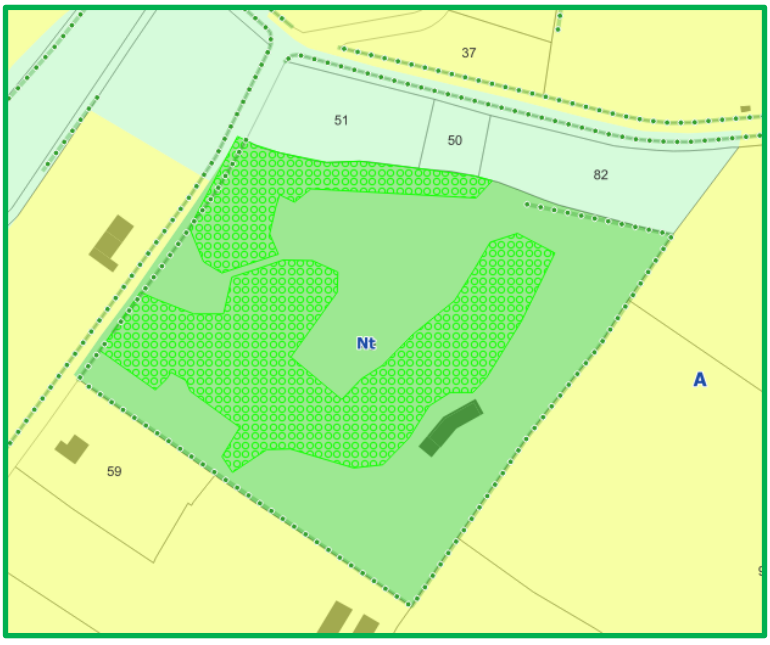
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



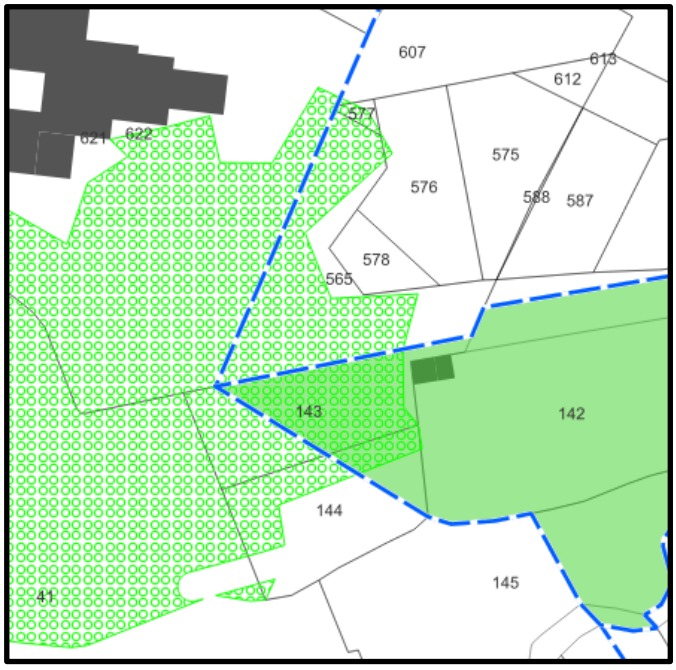
LE POIRE SUR VIE – Le plan d'eau

REFERENCES CADASTRALES : AH 577-576-etc

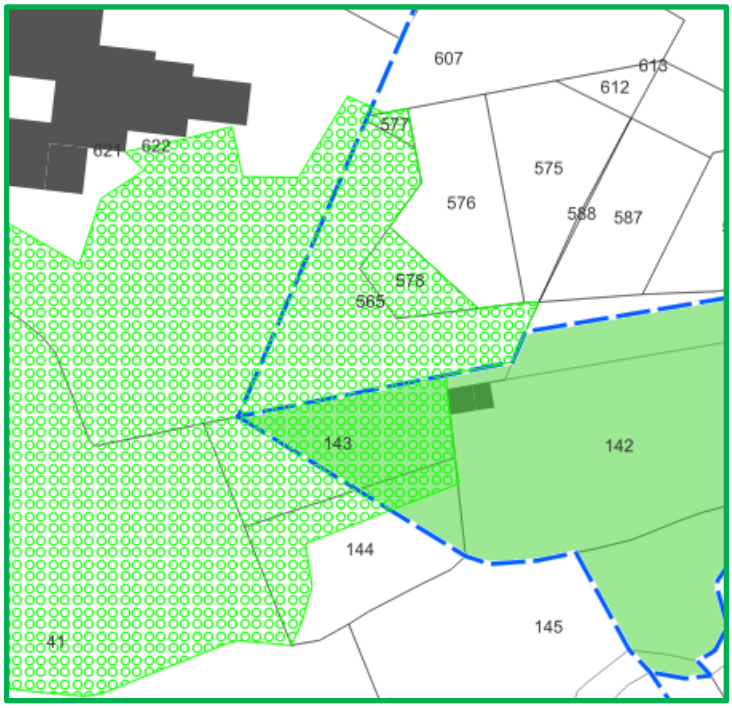
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



PALLUAU – Route de Beaufou

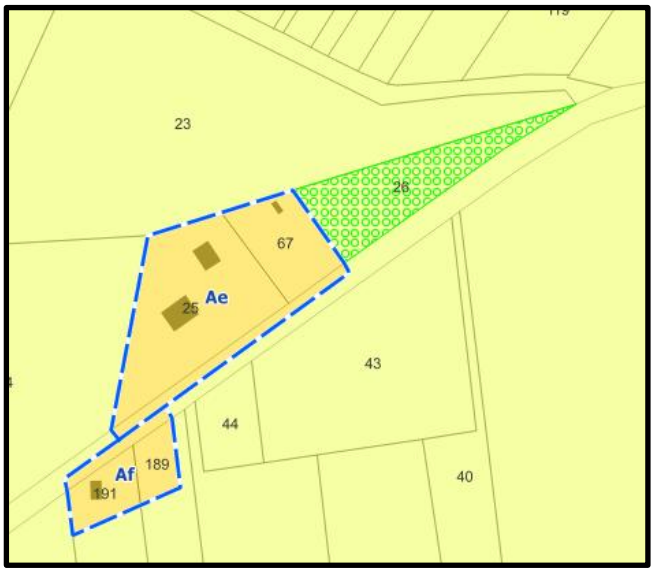
REFERENCE CADASTRALE : ZC 25-26



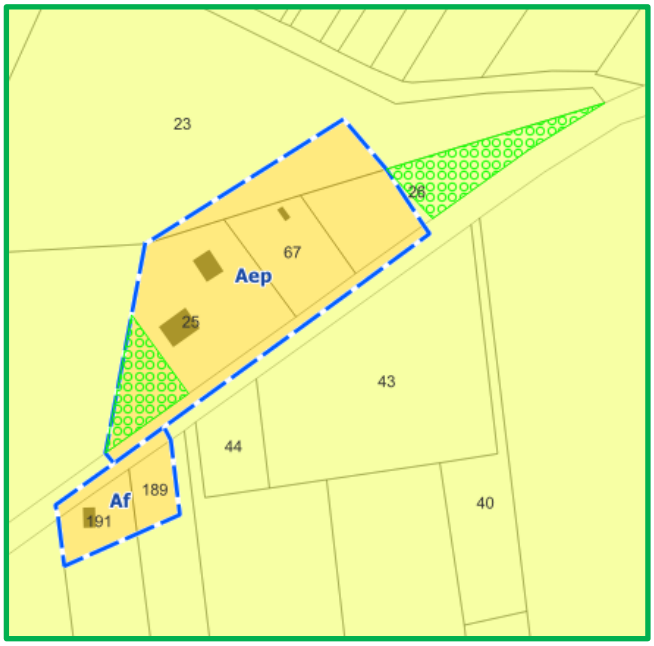
Le boisement à protéger au Nord-Est est diminué en cohérence avec le projet d'agrandissement du STECAL pour l'extension de la centrale électrique, d'intérêt public.

Une protection est ajoutée aux boisements existants au Sud-Ouest afin d'assurer leur préservation.

Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



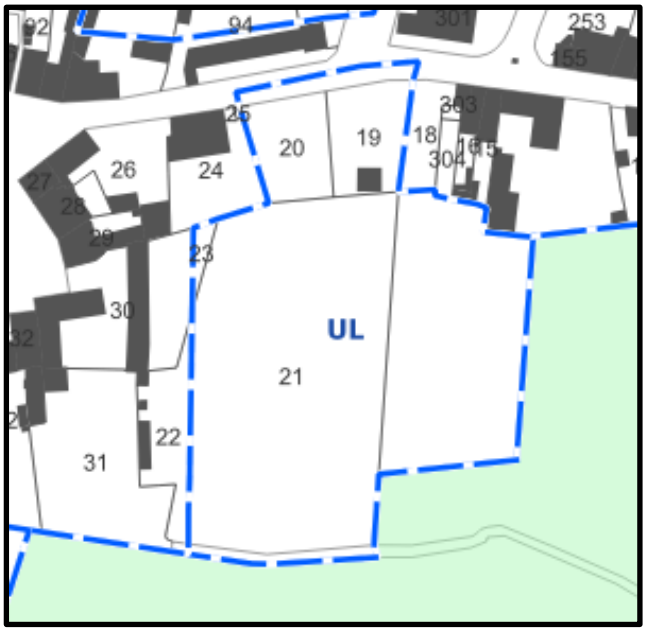
PALLUAU – Rue de Lattre de Tassigny

REFERENCE CADASTRALE : AC 331p

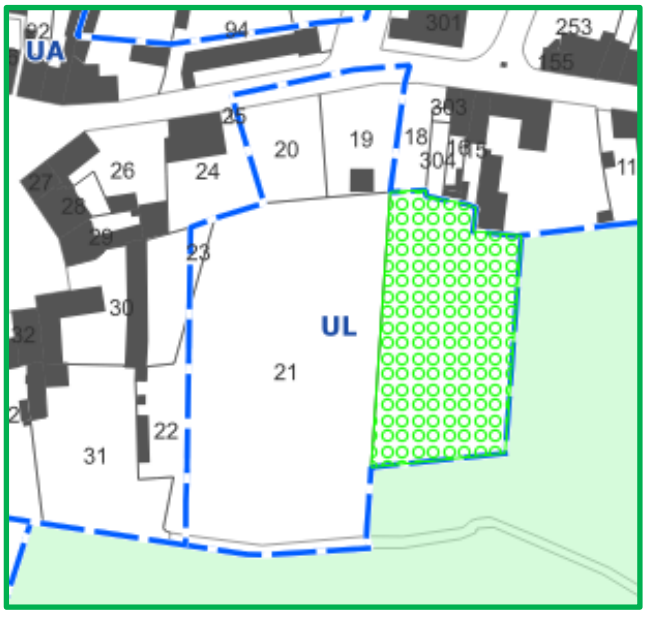
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



PALLUAU – Rue des Isleaux

REFERENCES CADASTRALES : AE 126-127-179

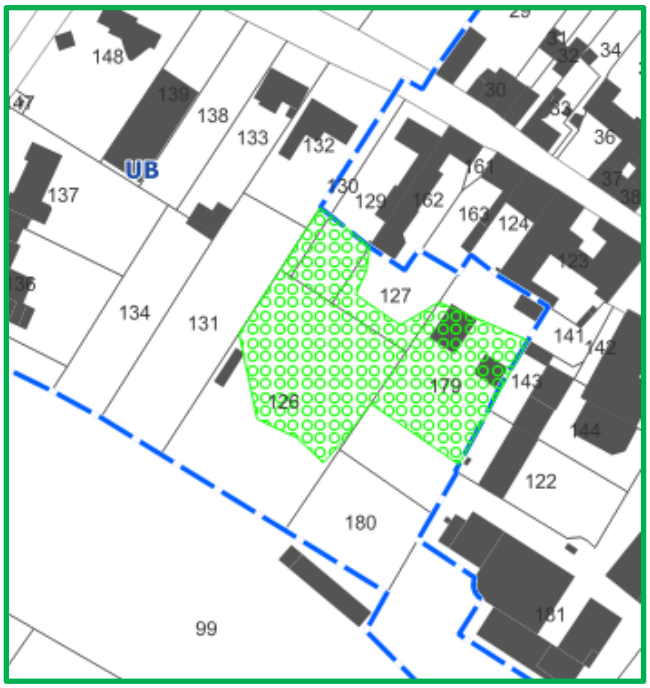
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT DENIS LA CHEVASSE - Rue Georges Clémenceau

REFERENCES CADASTRALES : ZV 96

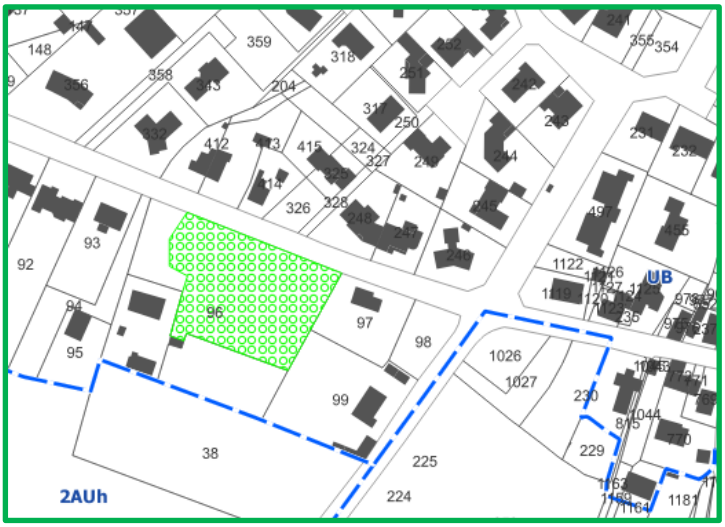
Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT PAUL MONT PENIT – 11 rue des Ormeaux

REFERENCE CADASTRALE : AC 37

Une protection est ajoutée aux boisements existants afin d'assurer leur préservation





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Cheminement doux

Cheminements doux identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme sur le document graphique à préserver ou à créer.

BELLEVIGNY – BELLEVILLE-SUR-VIE – Rue des Flots

REFERENCES CADASTRALES : ZB 595-596

Le cheminement doux est mis à jour suite à la modification de son tracé.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 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 L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les habitations ou les autres hébergements touristiques.*

Les bâtiments identifiés doivent réunir 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 – L'Hérissonnière

REFERENCES CADASTRALES : ZP 30



L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



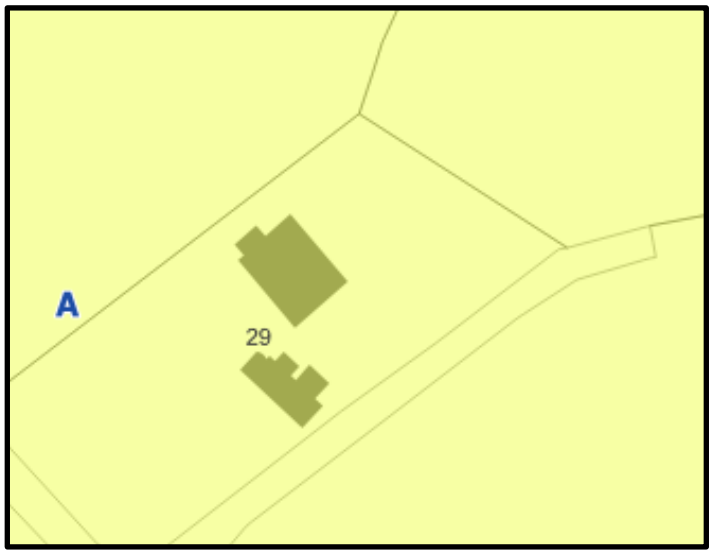
AIZENAY – Le Grand Bois

REFERENCES CADASTRALES : ZW 29

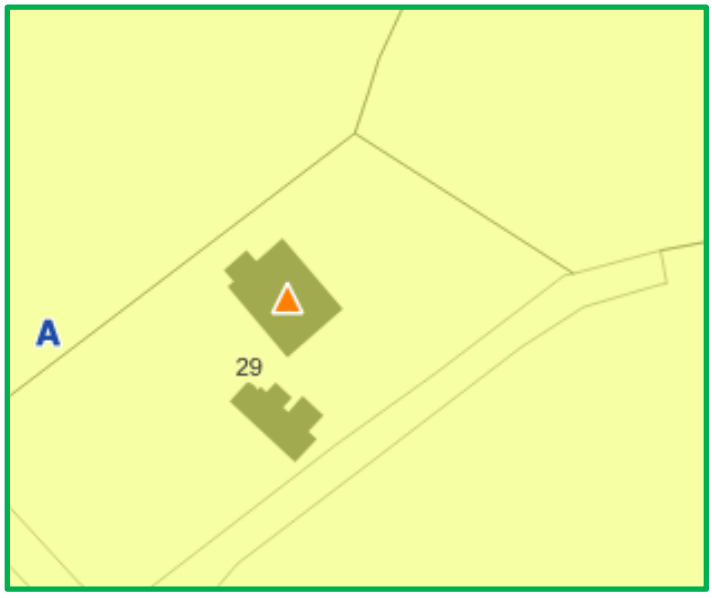


L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



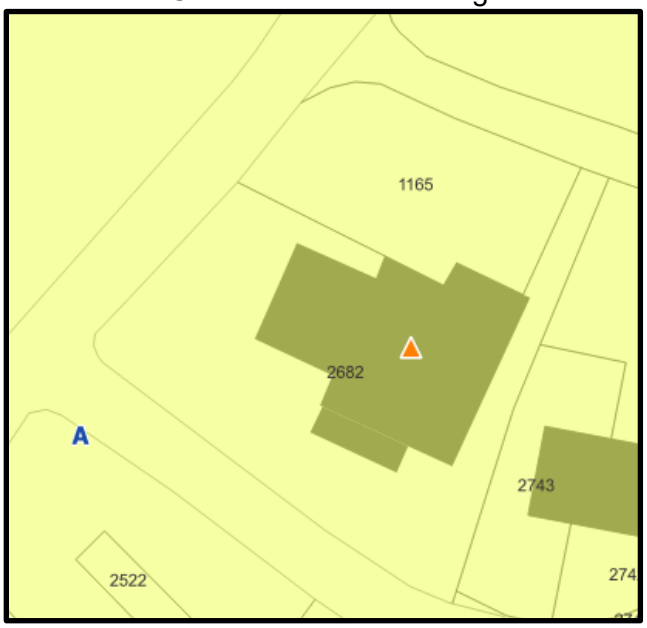
AIZENAY – La Marière

REFERENCES CADASTRALES : C 2682

L'identification ci-dessous est supprimée car le bâti ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – L'Orcelière

REFERENCES CADASTRALES : B 1187

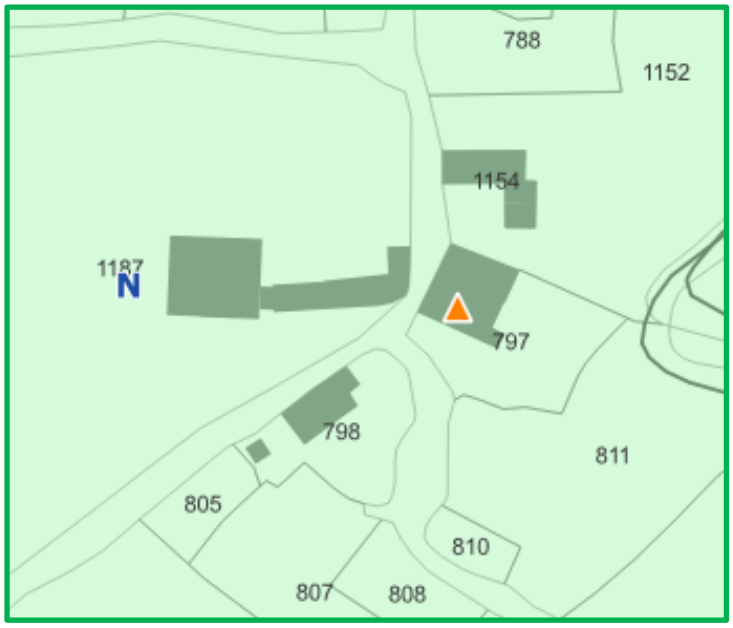
Les identifications ci-dessous sont supprimées car les changements de destination ont été réalisés.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



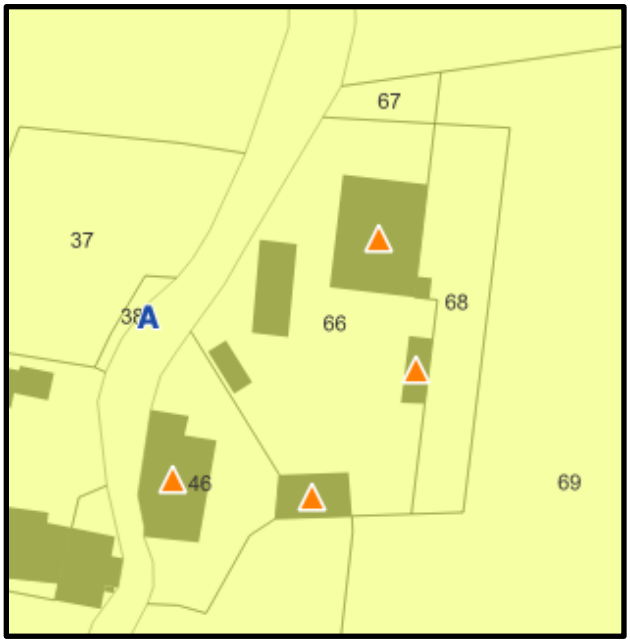
AIZENAY – La Forêt Chauché

REFERENCES CADASTRALES : YX 66

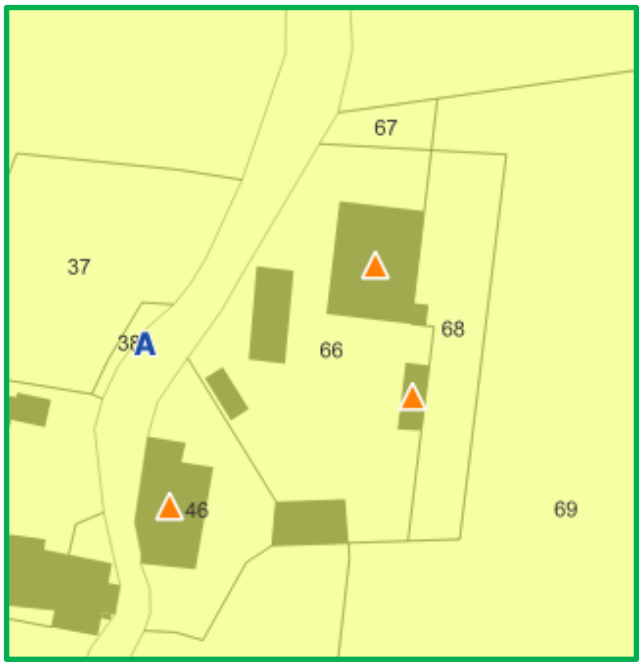
L'identification ci-dessous est supprimée car le bâti ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – L'Aumonerie

REFERENCES CADASTRALES : YB 82

L'identification ci-dessous est supprimée car le bâti ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



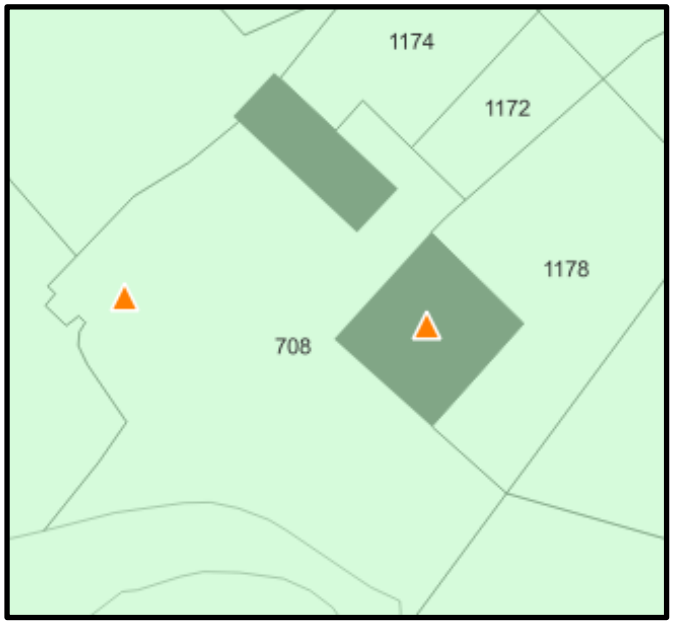
AIZENAY – La Baudouinière

REFERENCES CADASTRALES : B 708

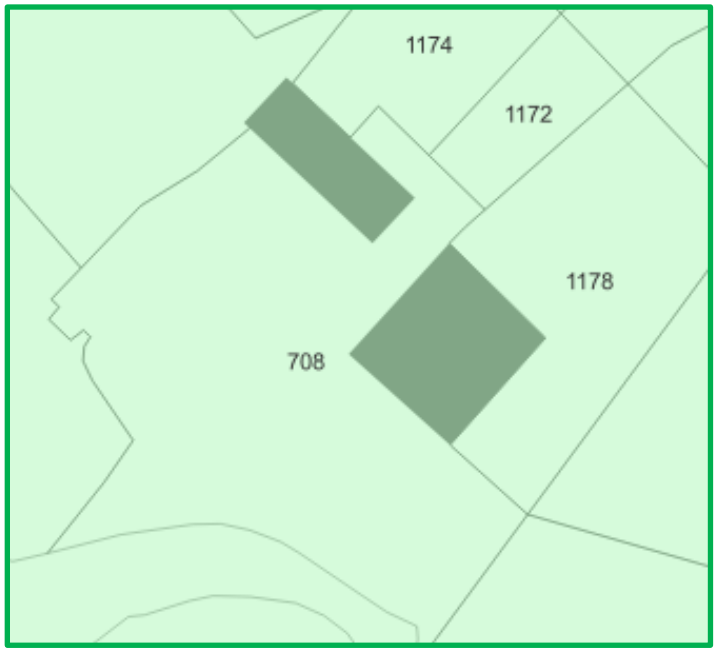
Les identifications ci-dessous sont supprimées car les bâtis ne revêtent pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – La Bazerière

REFERENCES CADASTRALES : BV 99

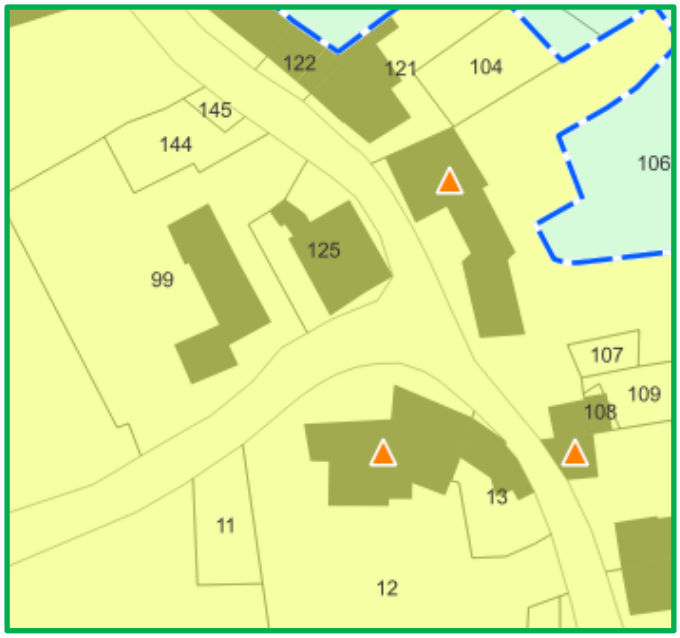
L'identification ci-dessous est supprimée car ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



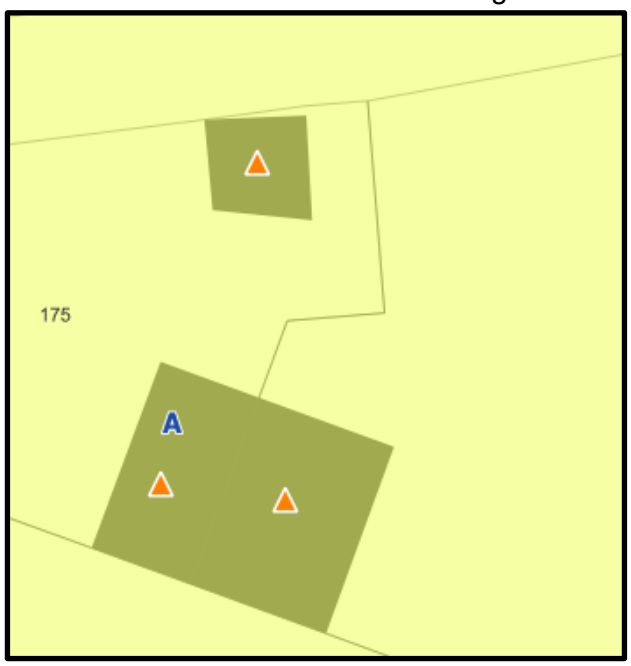
AIZENAY – La Thibergère

REFERENCES CADASTRALES : YS 175

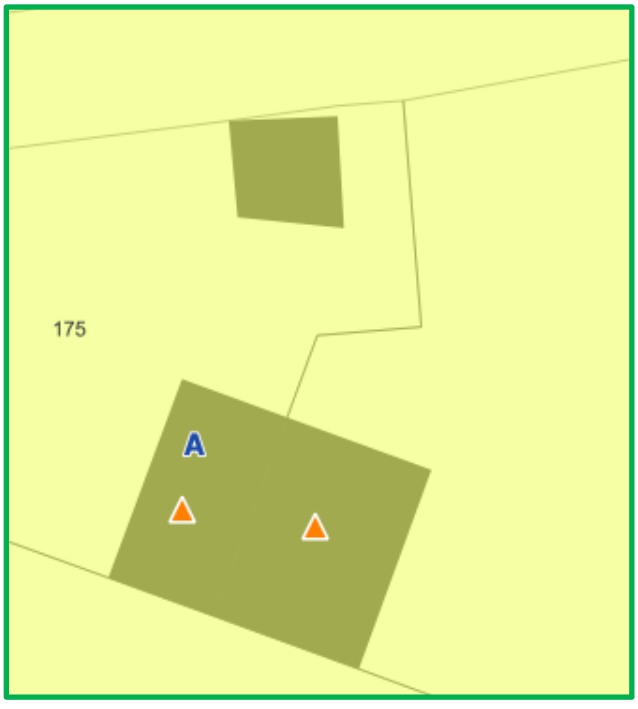
L'identification ci-dessous est supprimée car le bâti ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



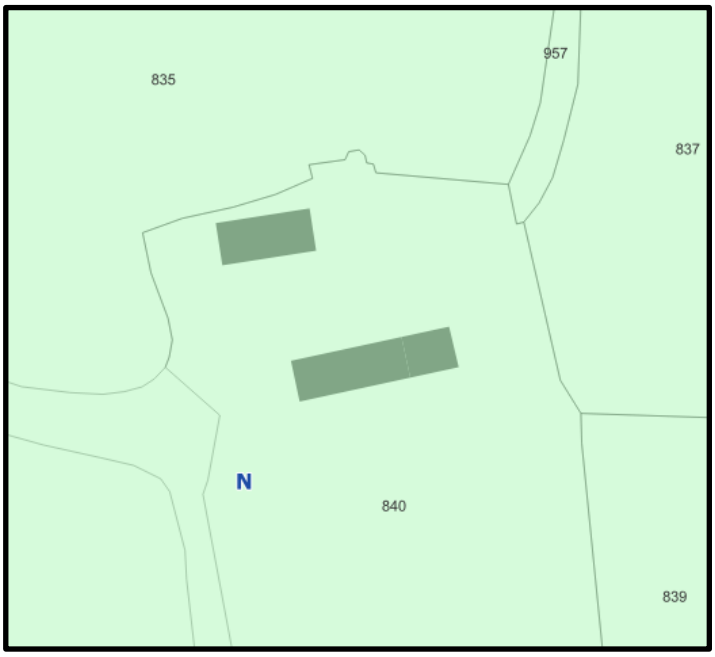
AIZENAY – 2 Puyravaud

REFERENCES CADASTRALES : B 840

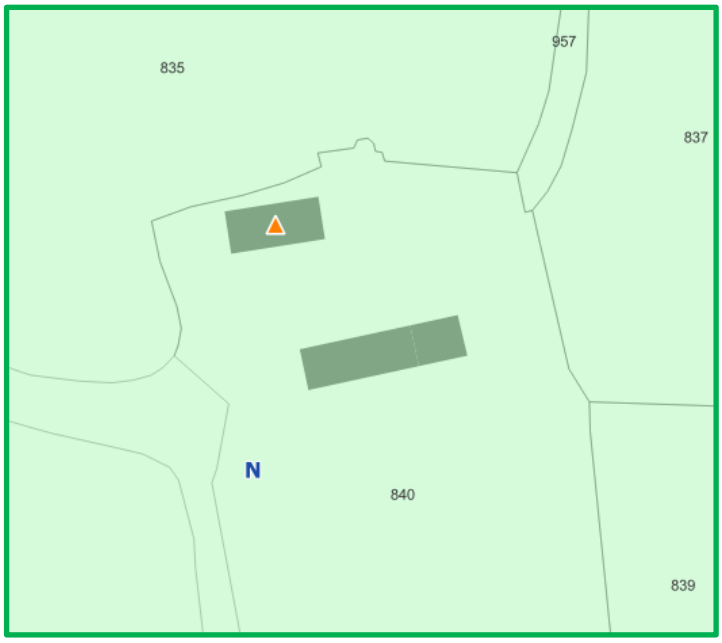
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – 9 La Boule du Lièvre

REFERENCES CADASTRALES : YO 148 (issu de YO 66)

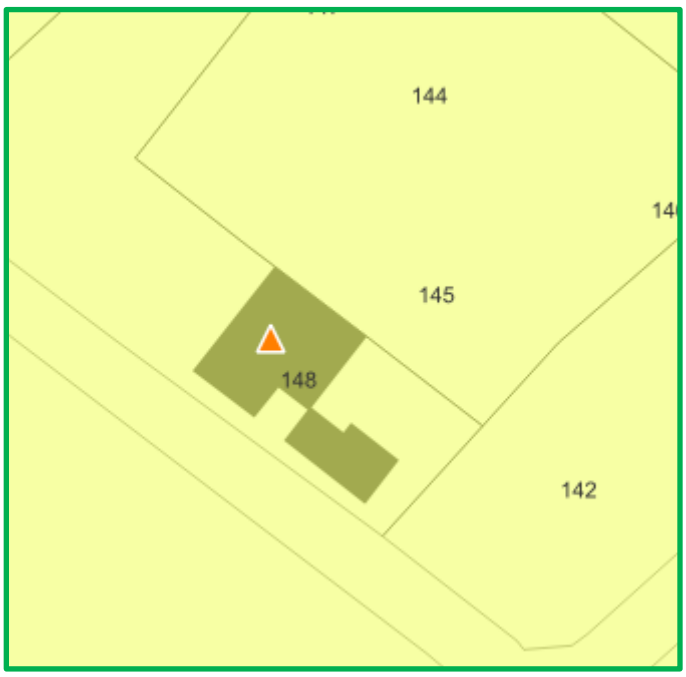


L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – La Salle

REFERENCES CADASTRALES : YD 122



L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



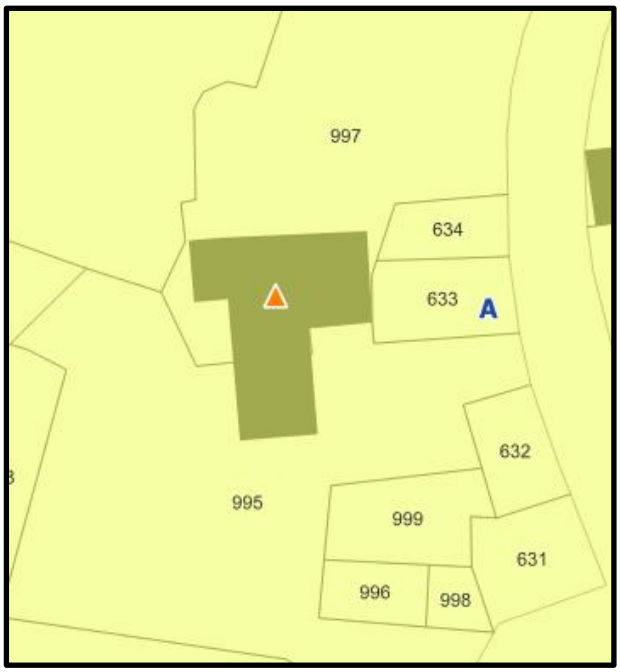
AIZENAY – La Naulière Bernard

REFERENCES CADASTRALES : B 995

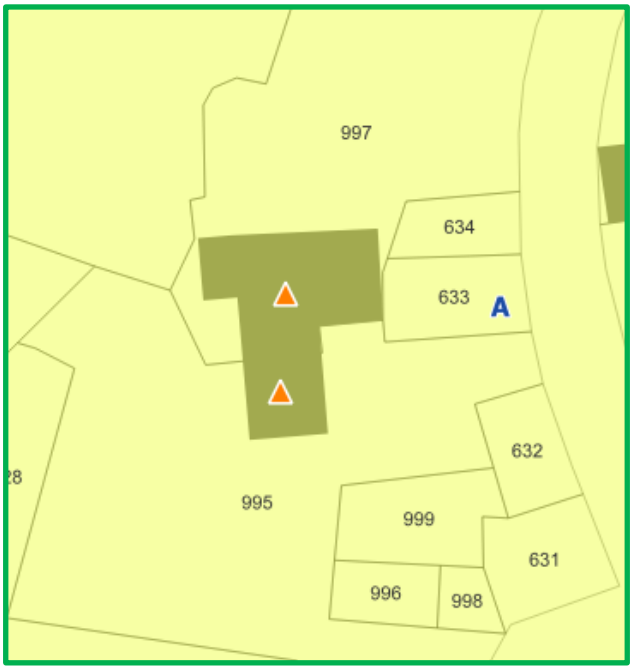


L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – 4 La Caillonnière

REFERENCES CADASTRALES : YP 50



L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – La Rolandière

REFERENCES CADASTRALES : G 1572-1573



L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



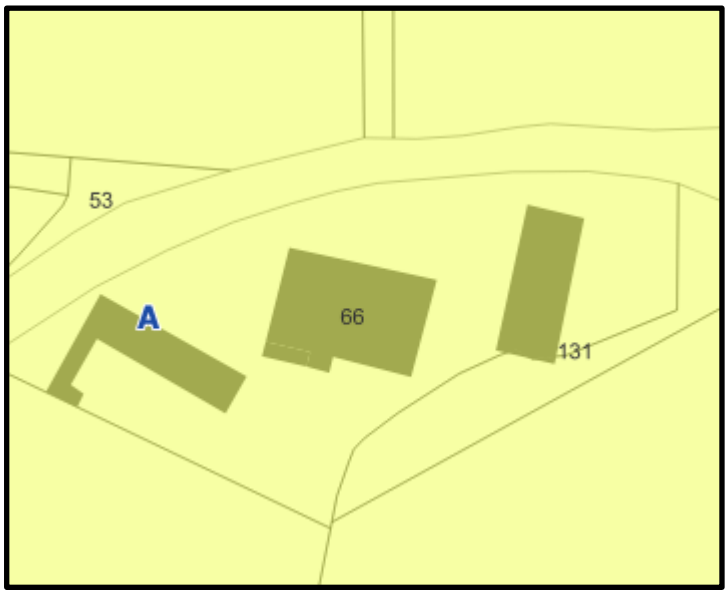
APREMONT – 2 La Basse Charrie

REFERENCES CADASRALES : AD 66

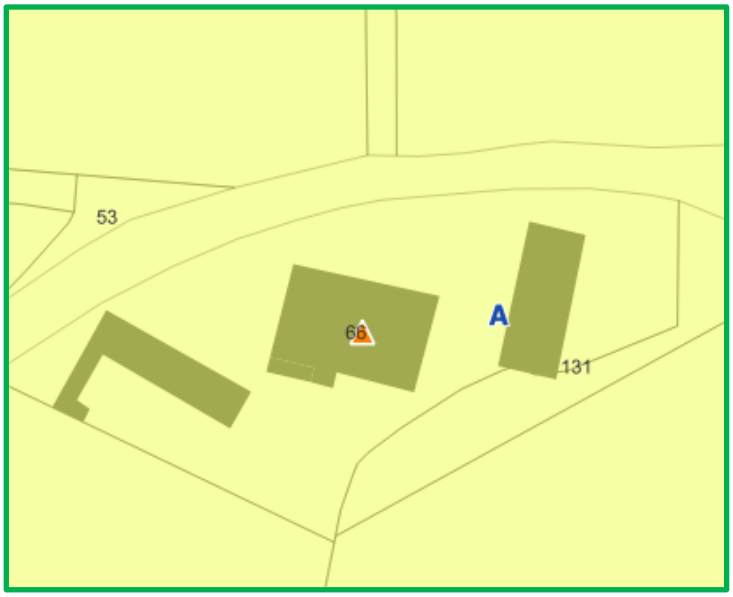
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



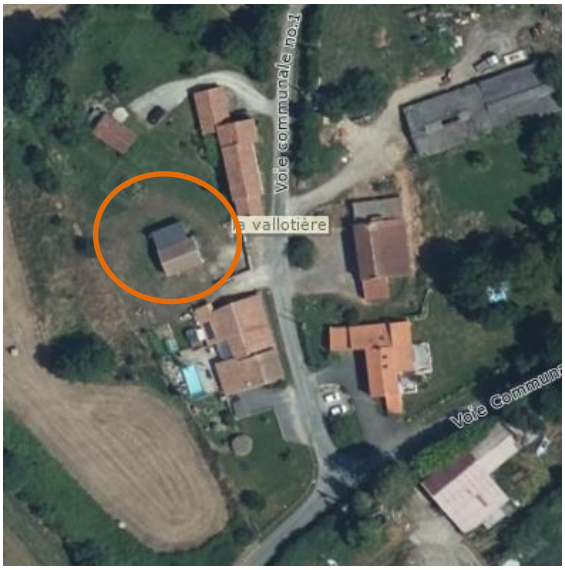
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



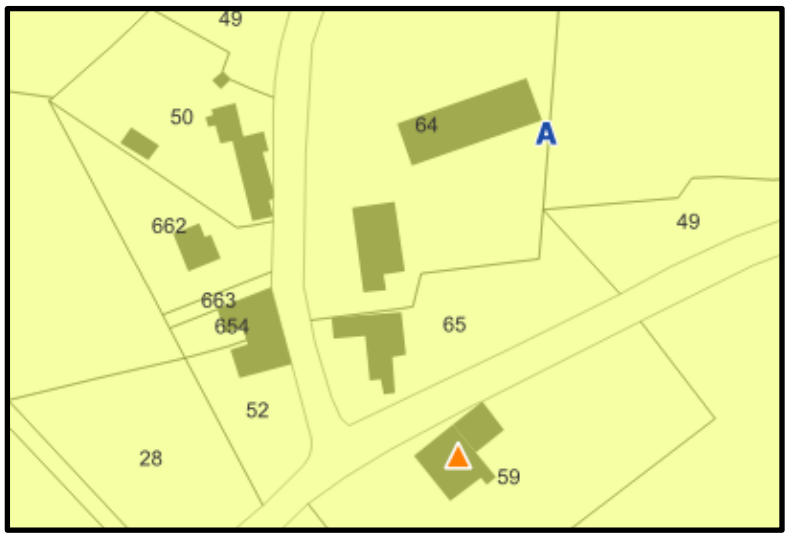
BELLEVIGNY – 5 La Vallotière - Saligny

REFERENCE CADASRALE : 279 ZY 662

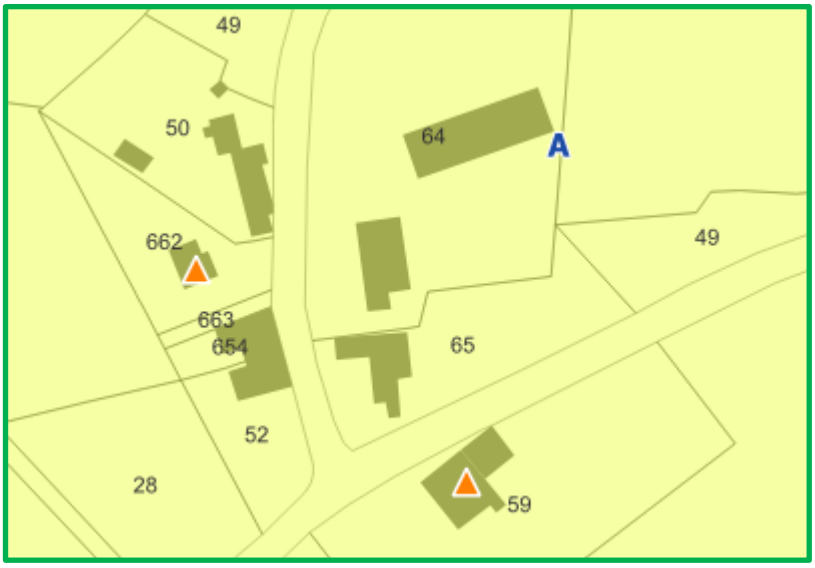
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



FALLERON – 3 L'Epina

REFERENCES CADASRALES : ZB 91

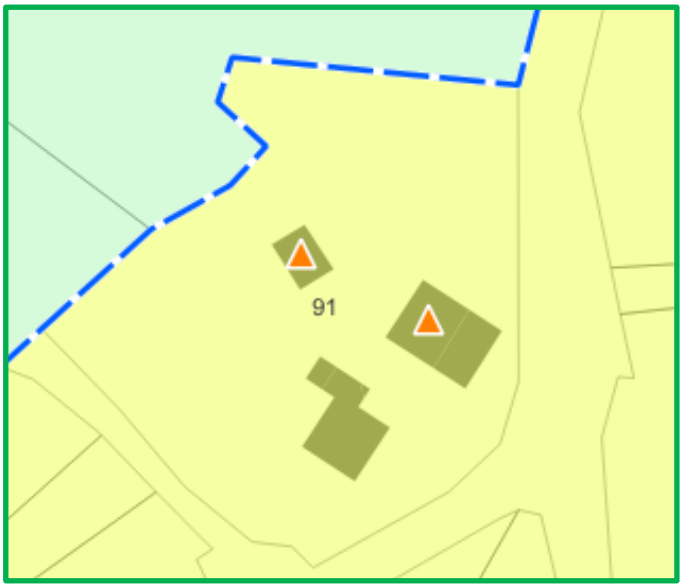
L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



GRAND LANDES – 4 La Bourrière

REFERENCES CADASTRALES : ZV 35

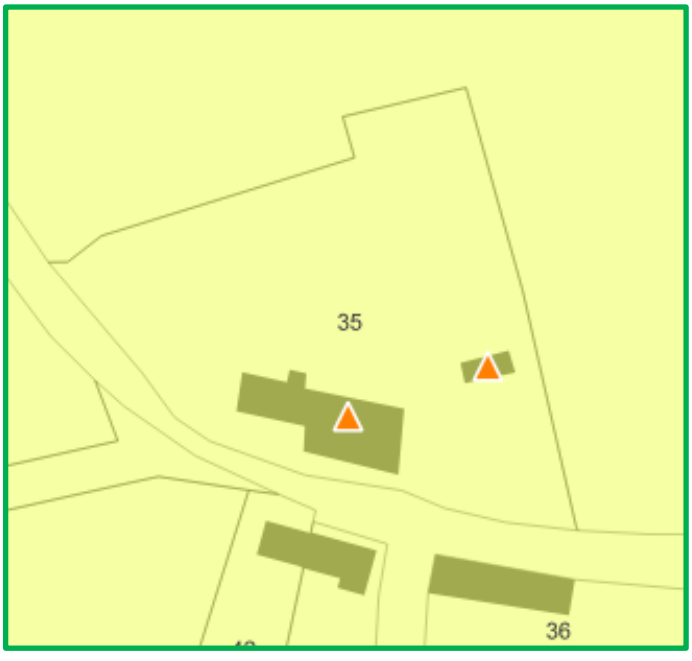
L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

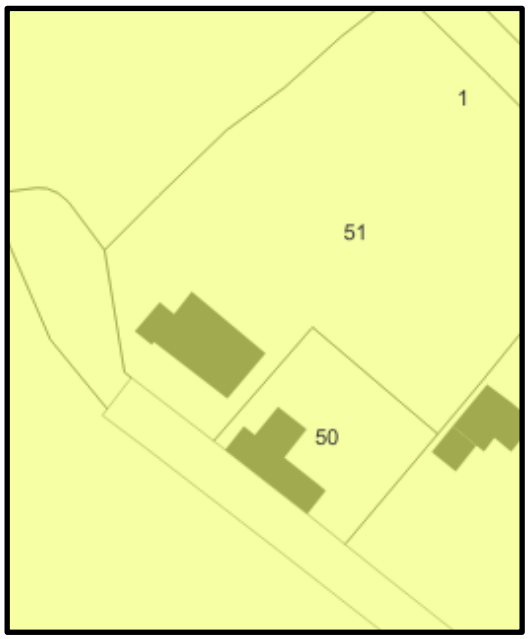


LA GENETOUZE : Le Beziais

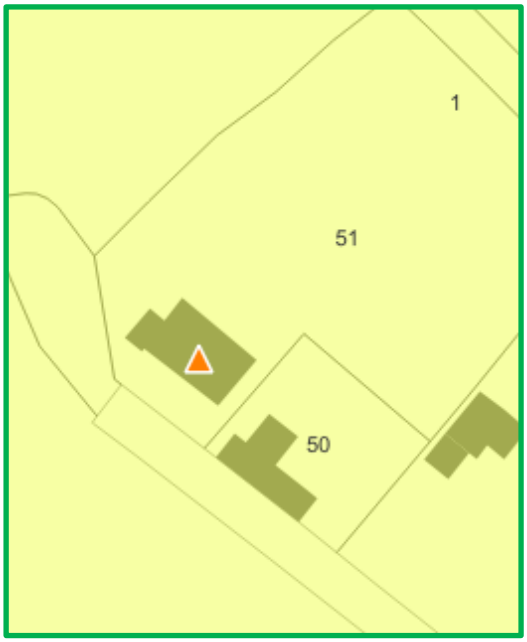
REFERENCES CADASTRALES : AE 51

L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.





Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LA GENETOUZE : La Rambaudière

REFERENCES CADASTRALES : AE 16-75

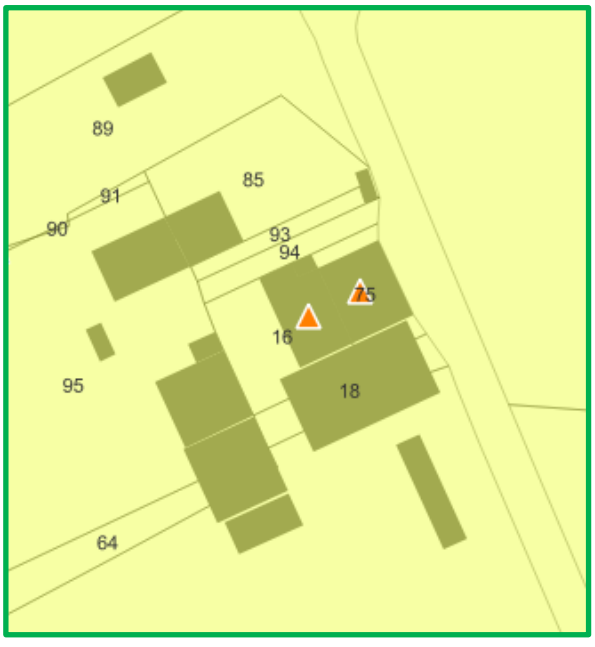
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



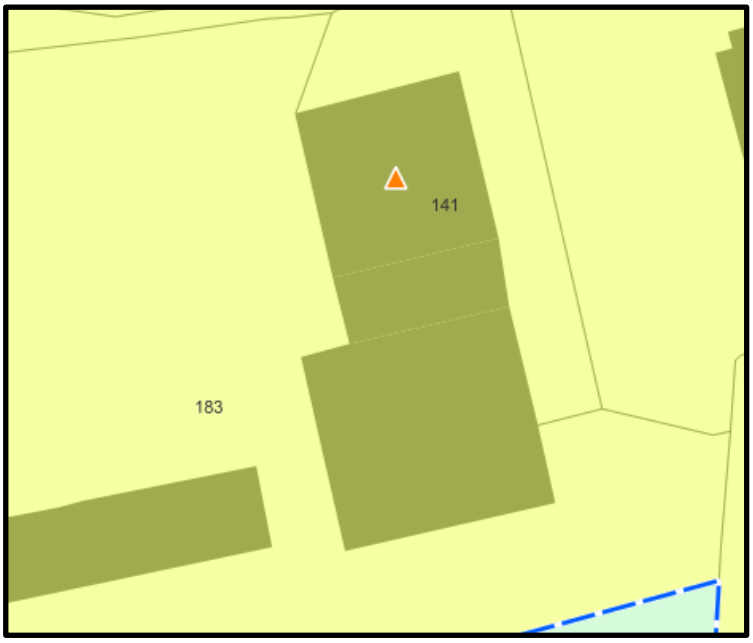
LA GENETOUZE : La Mouzinière

REFERENCES CADASTRALES : ZD 141

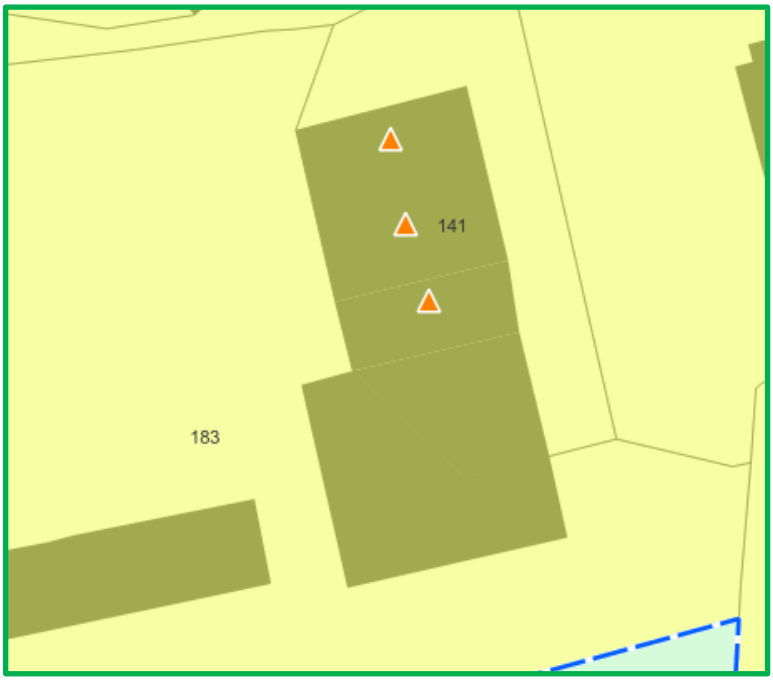
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



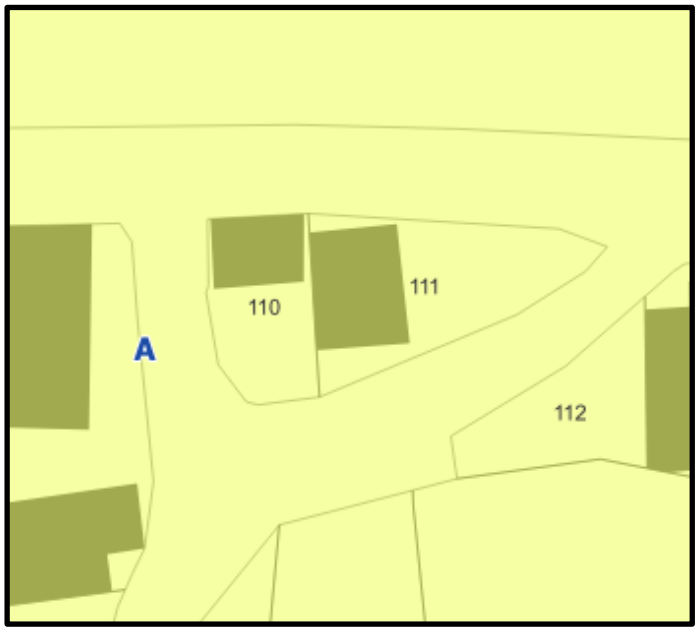
LE POIRE SUR VIE – La Marinière

REFERENCES CADASTRALES : ZL 110-111

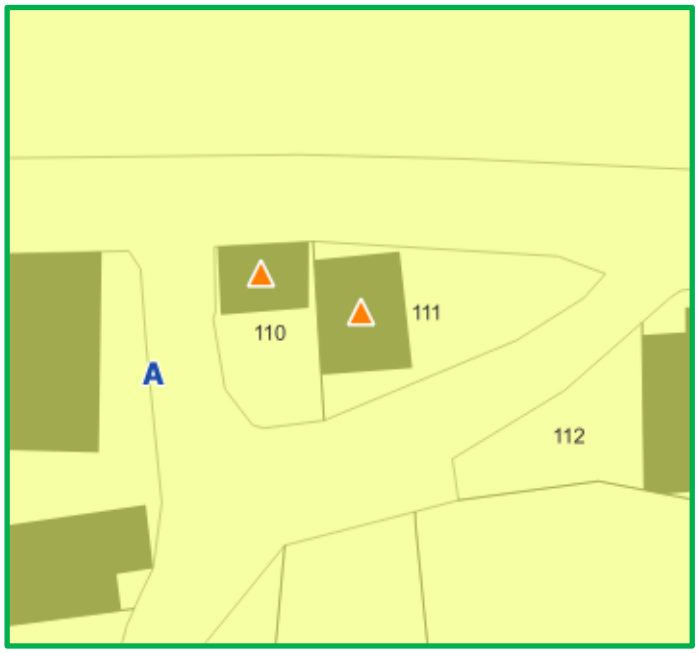


Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



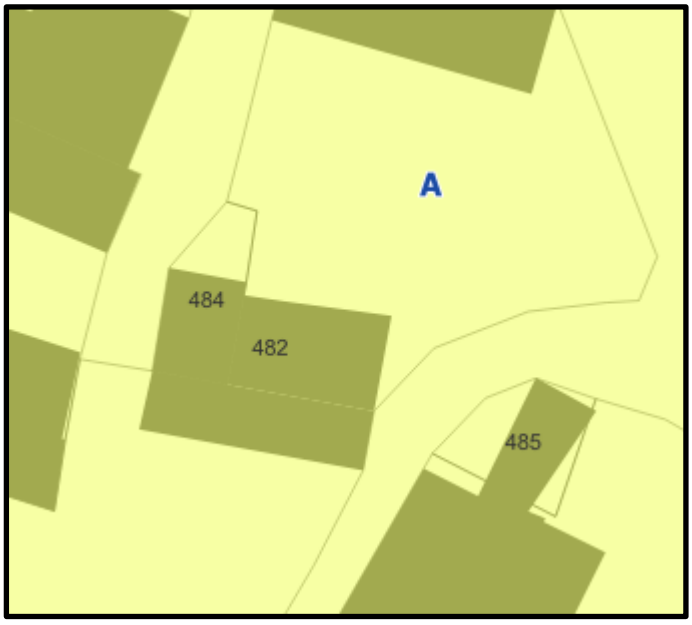
LE POIRE SUR VIE – 8 La Blélière

REFERENCES CADASTRALES : V 482-484

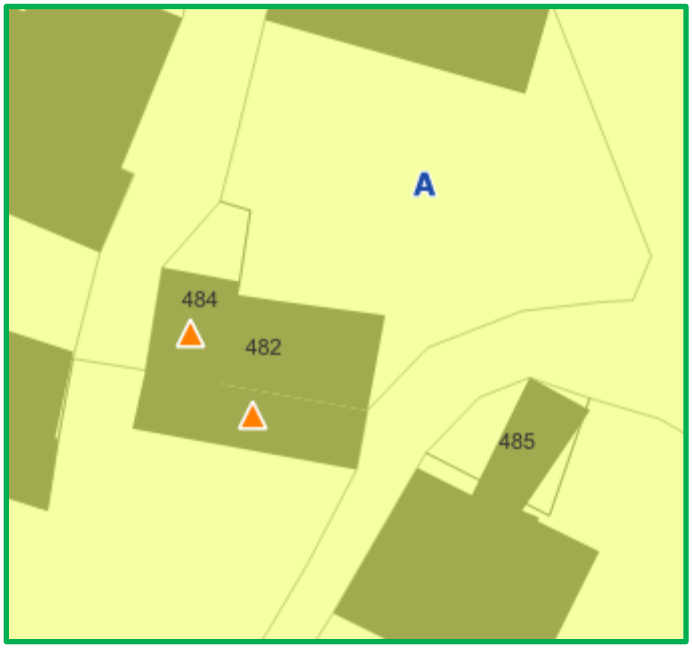
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Tenaillère

REFERENCES CADASTRALES : ZH 75-76

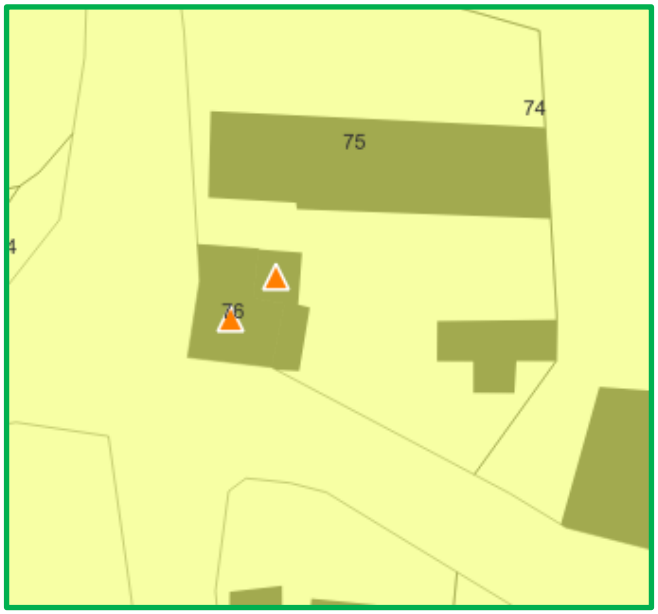
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



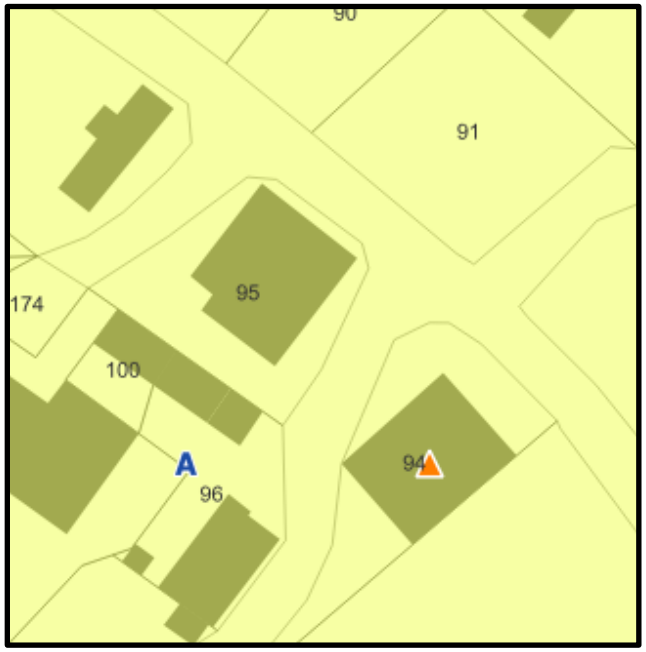
LE POIRE SUR VIE – Les Grois

REFERENCES CADASTRALES : XC 95

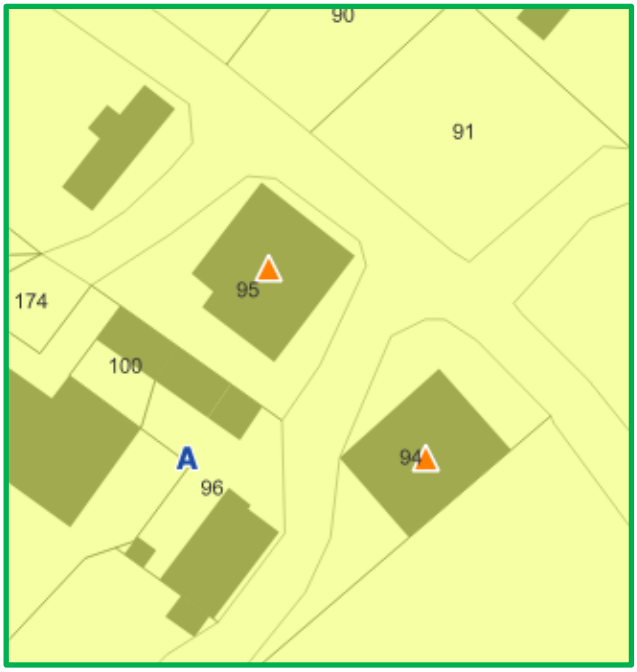
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



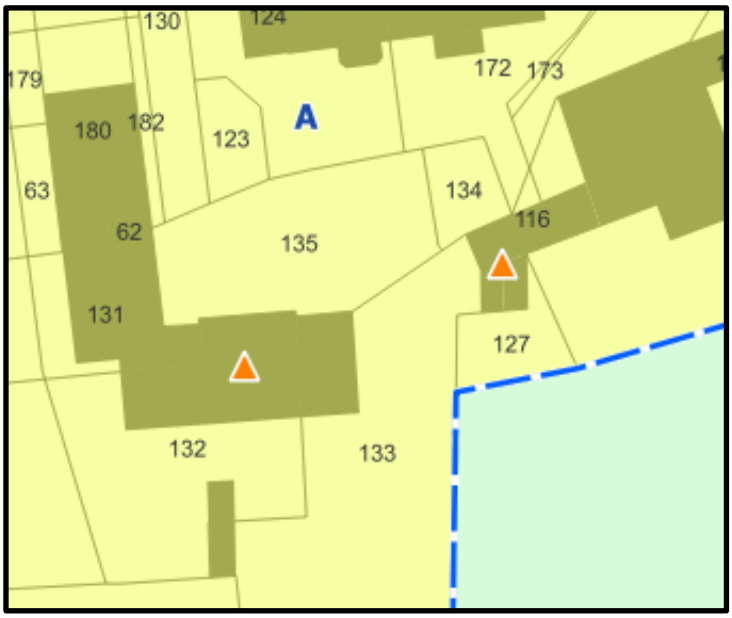
LE POIRE SUR VIE – 12 La Bouchère

REFERENCES CADASTRALES : YE 133

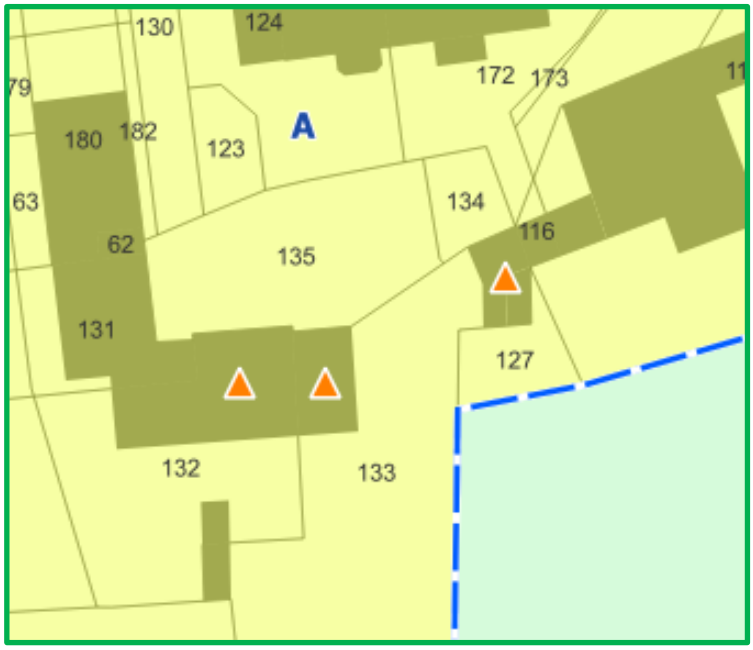
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



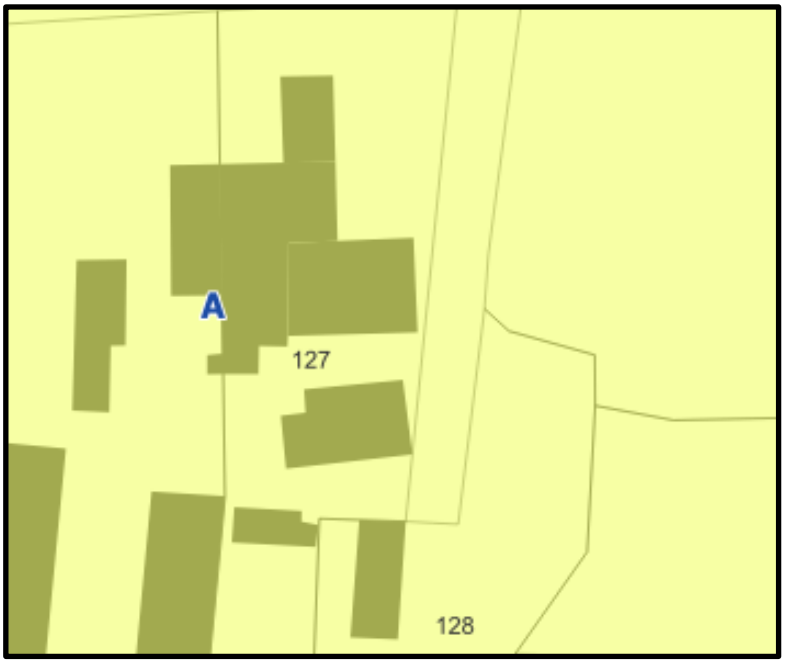
LE POIRE SUR VIE – La Loritière

REFERENCES CADASTRALES : YK 127-128

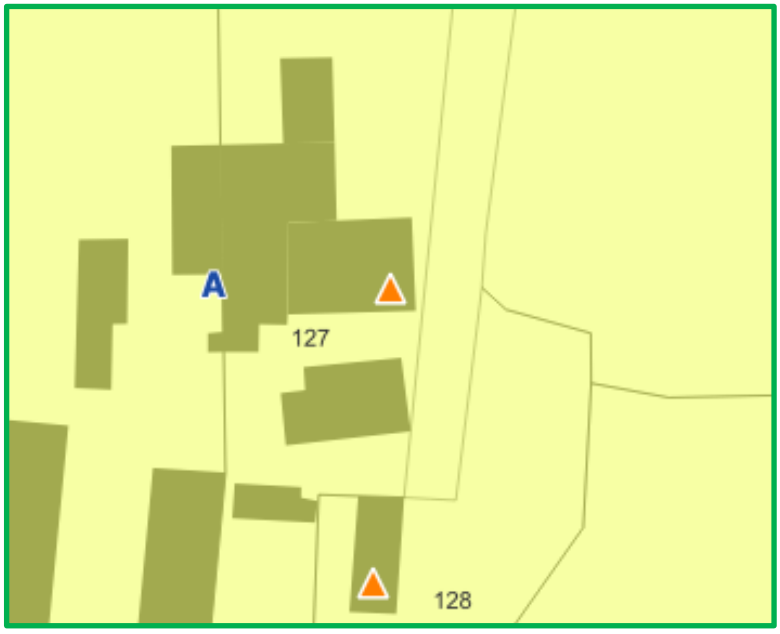


Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



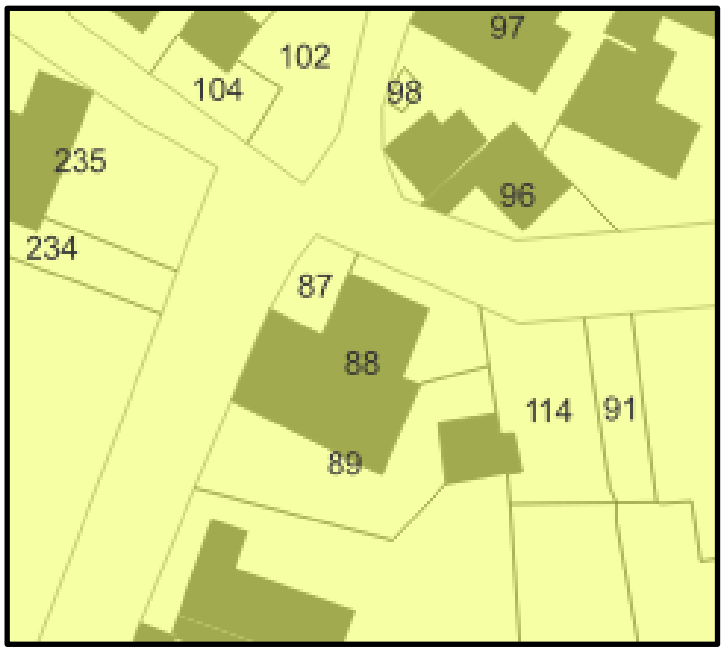
LE POIRE SUR VIE – La Moissandière

REFERENCE CADASTRALE : XE 88

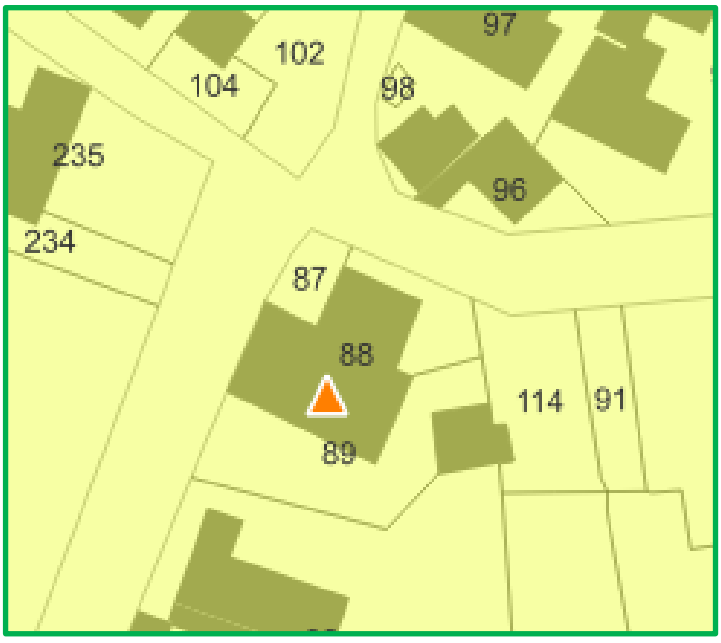


L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Millière

REFERENCES CADASTRALES : XC 140-141-142



Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



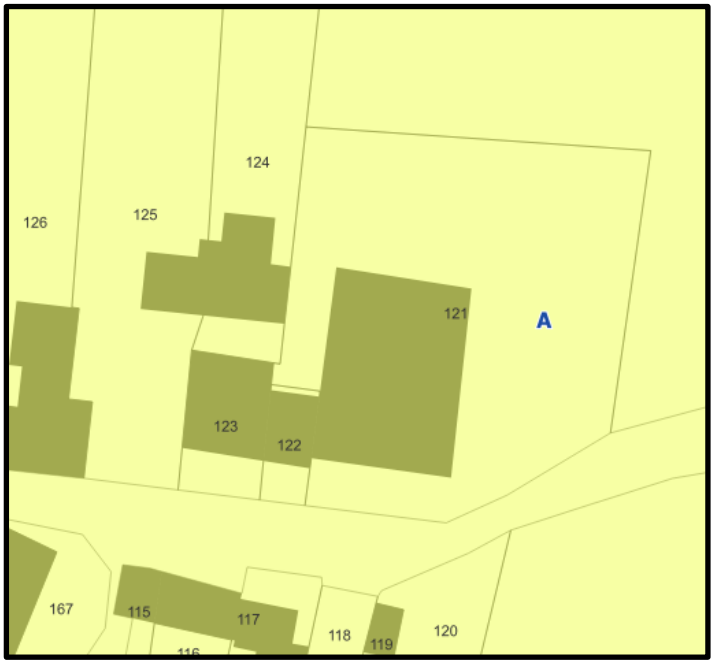
LE POIRE SUR VIE – La Pallulière

REFERENCE CADASTRALE : W 121

L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



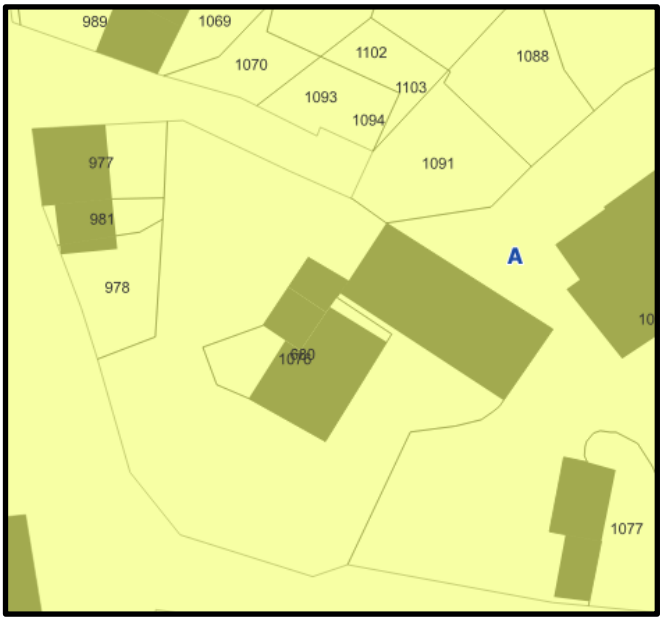
LE POIRE SUR VIE – L'Aumère

REFERENCE CADASTRALE : F 680

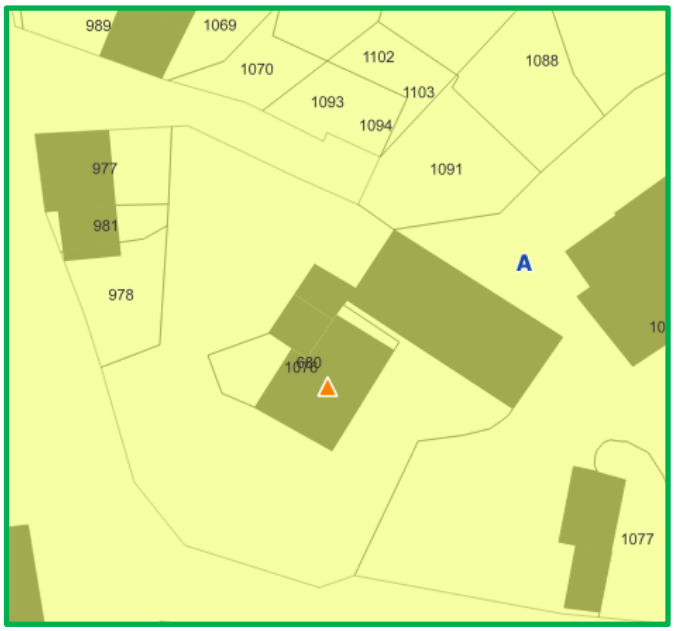


L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Garnerie

REFERENCE CADASTRALE : T 92-100-101

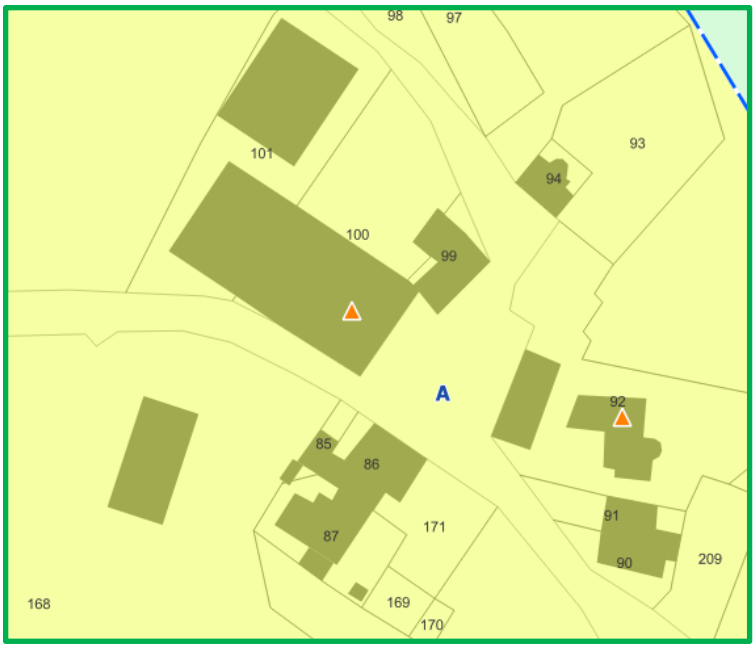


Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques. Celle au Nord est recentrée sur le bâti concerné.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



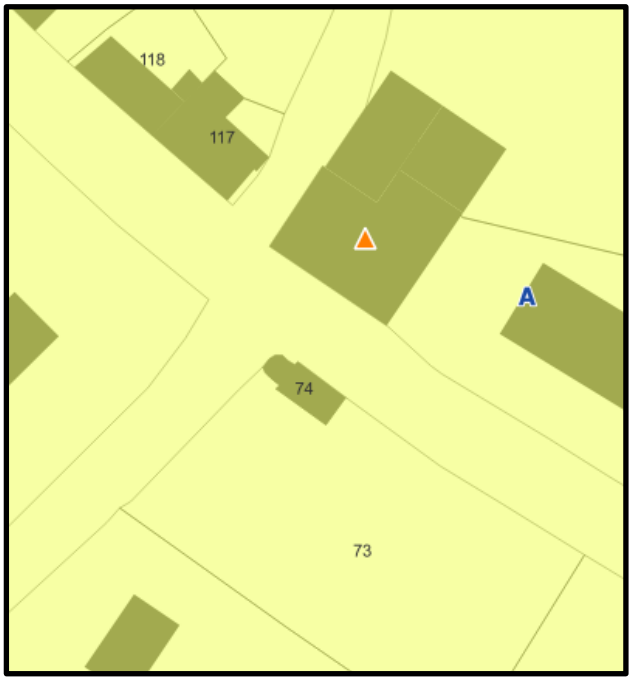
LE POIRE SUR VIE – Le Beignon Jauffrit

REFERENCE CADASTRALE : YT 74

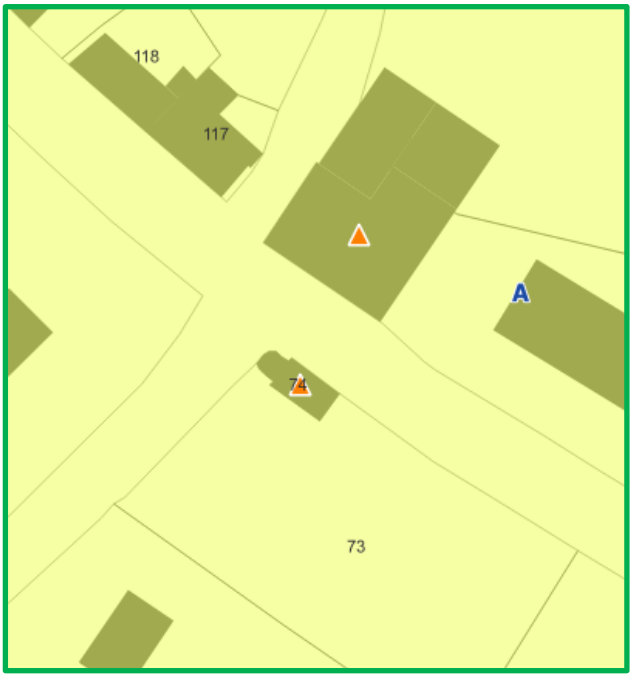
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Marinière

REFERENCE CADASTRALE : ZK 70



L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – La Durantière

REFERENCE CADASTRALE : ZO 42-43



L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



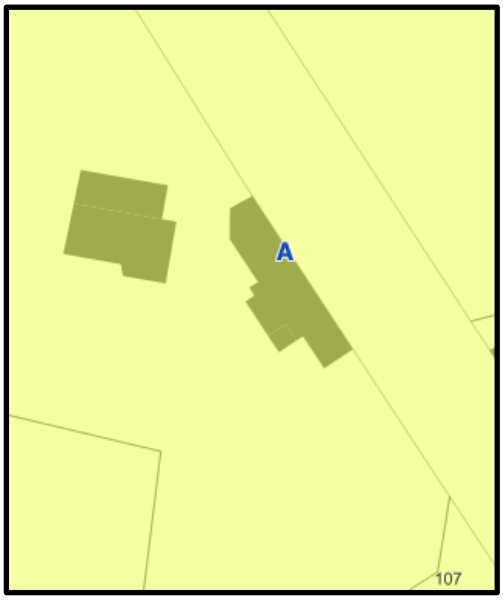
LES LUCS SUR BOULOGNE – 3 La Fissonnière

REFERENCES CADASTRALES : YN 139

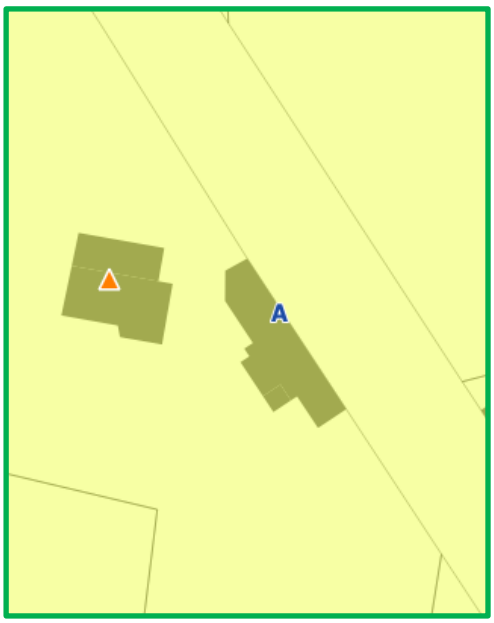


L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



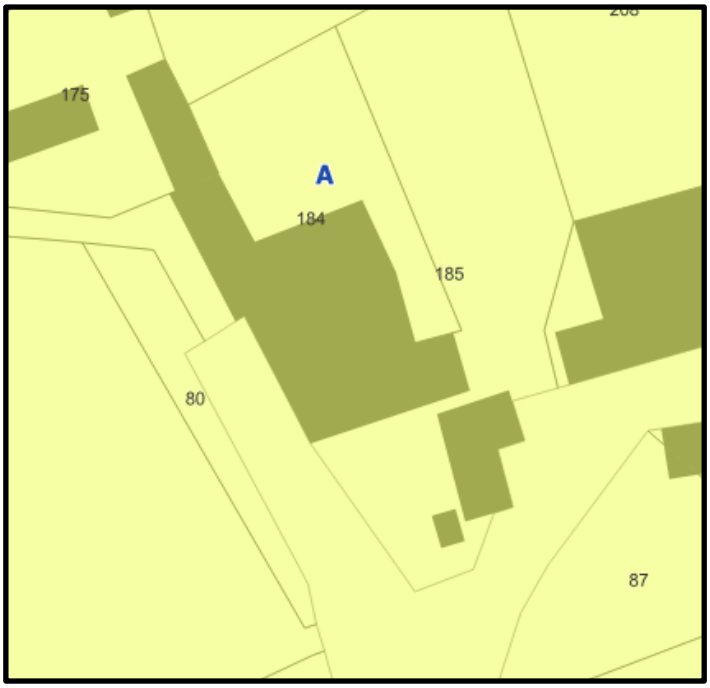
LES LUCS SUR BOULOGNE – 25 Le Plessis Buet

REFERENCES CADASTRALES : YK 185

L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



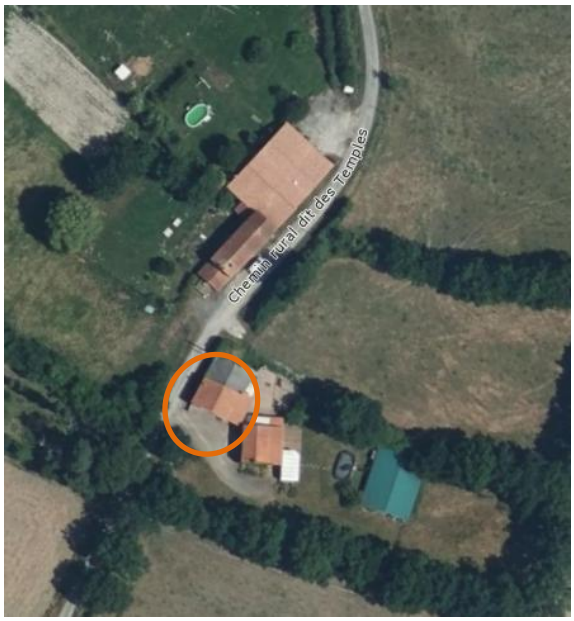
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



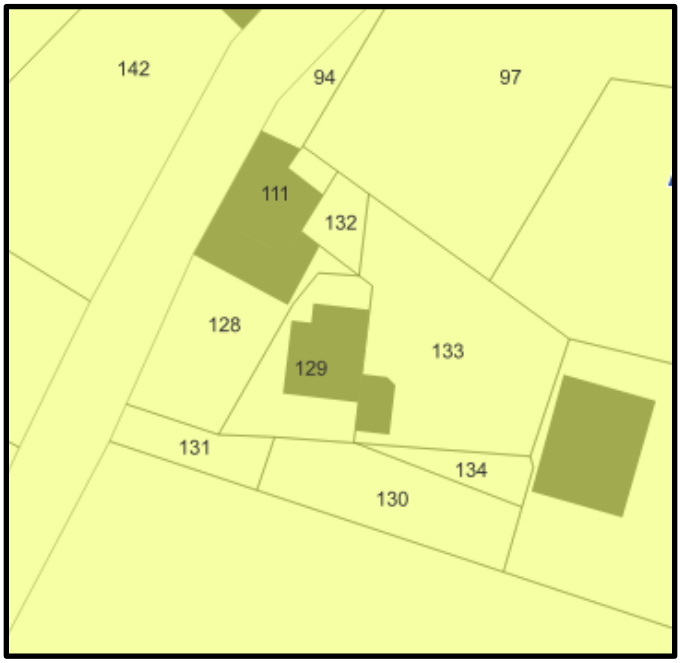
LES LUCS SUR BOULOGNE – Les Temples

REFERENCES CADASTRALES : YM 128-111

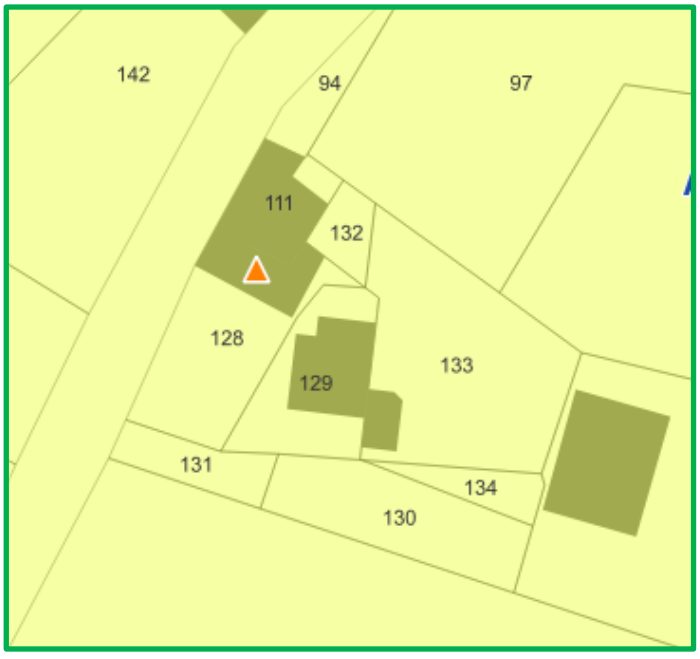
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



MACHE – 916 La Flomière

REFERENCES CADASTRALES : ZH 25

L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



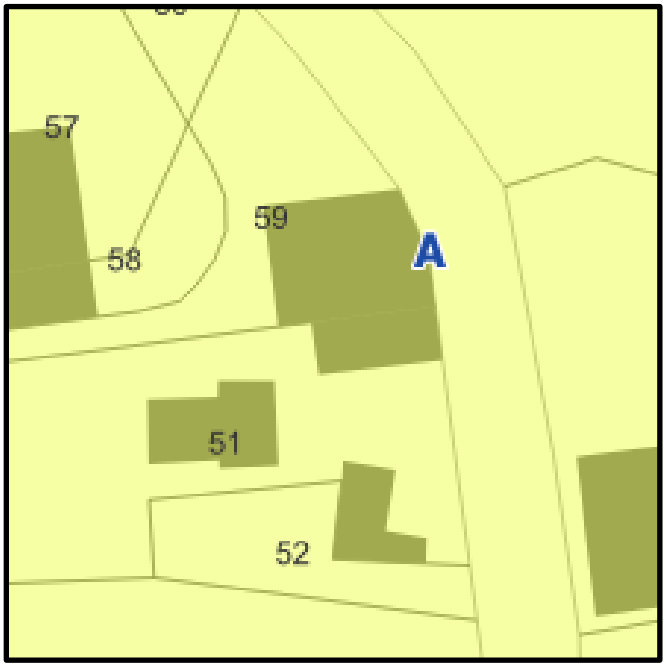
MACHE – 21 Malnoue

REFERENCES CADATSRALES : ZC 51-59

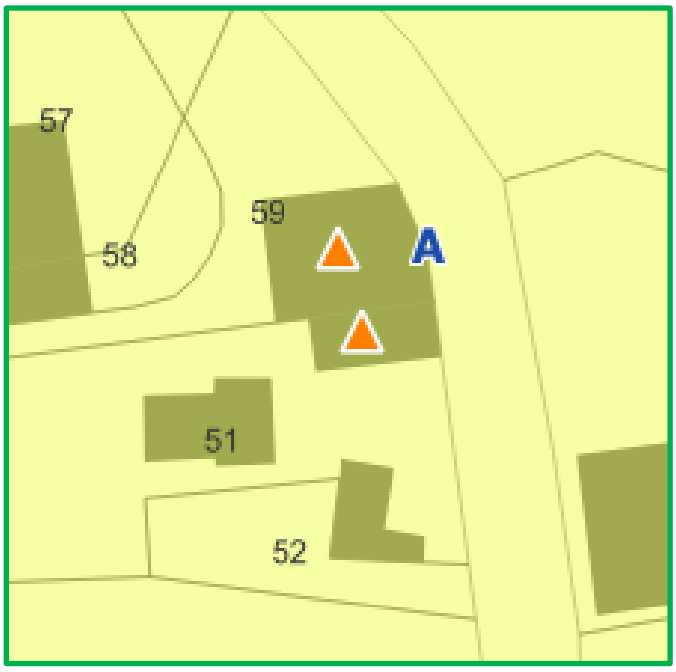


Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

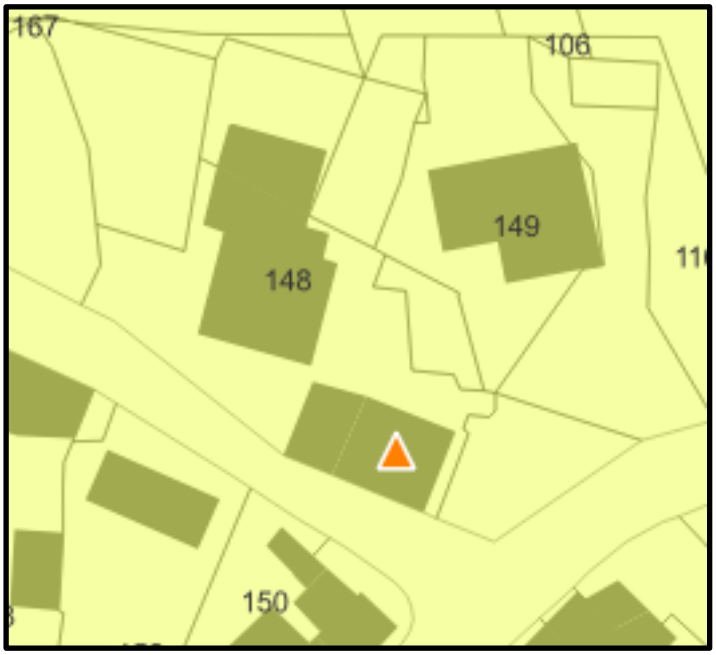


SAINT DENIS LA CHEVASSE – La Bégaudière

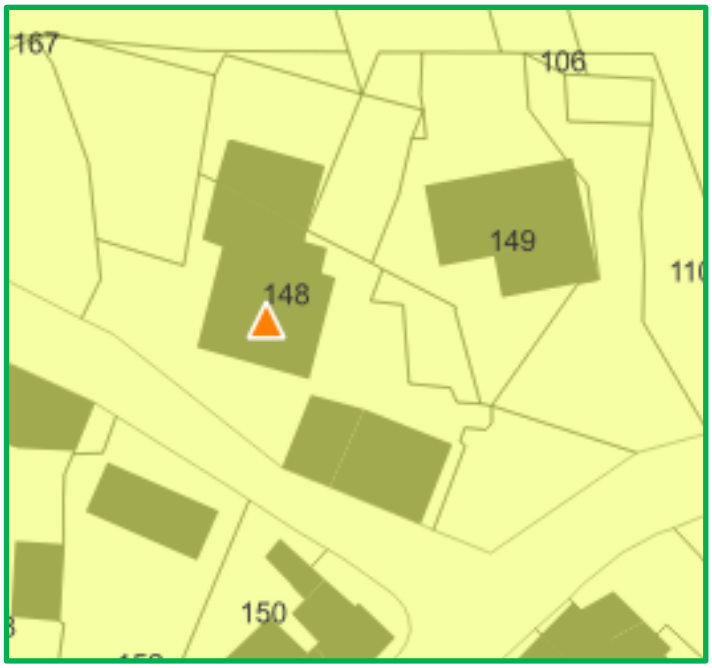
REFERENCES CADASTRALES : ZL 148

L'identification du bâtiment au Nord est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques. L'identification du bâtiment au Sud est supprimée car ne revêt pas d'intérêt patrimonial conformément à la méthodologie.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

SAINT ETIENNE DU BOIS – La Seillerie

REFERENCES CADASTRALES : ZY 107

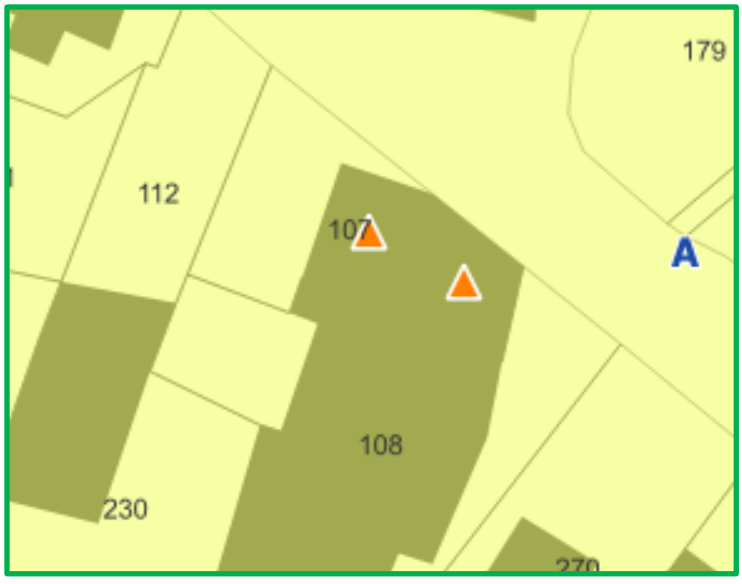
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



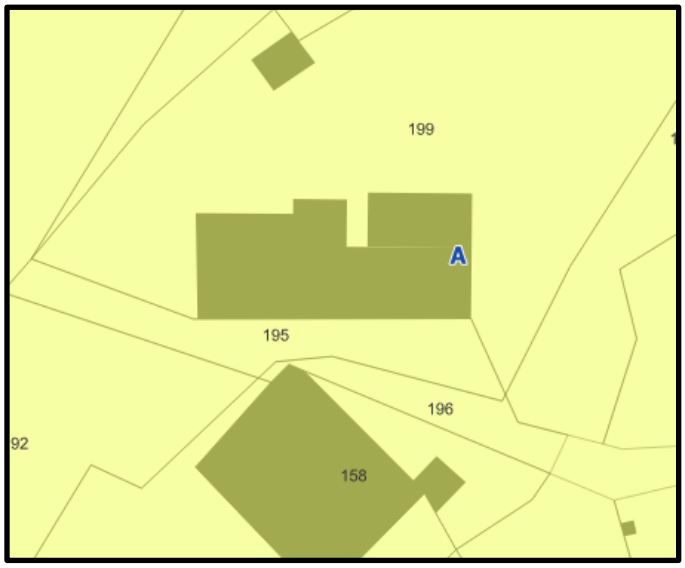
SAINT ETIENNE DU BOIS – La Chambaudière

REFERENCES CADASTRALES : ZB 199

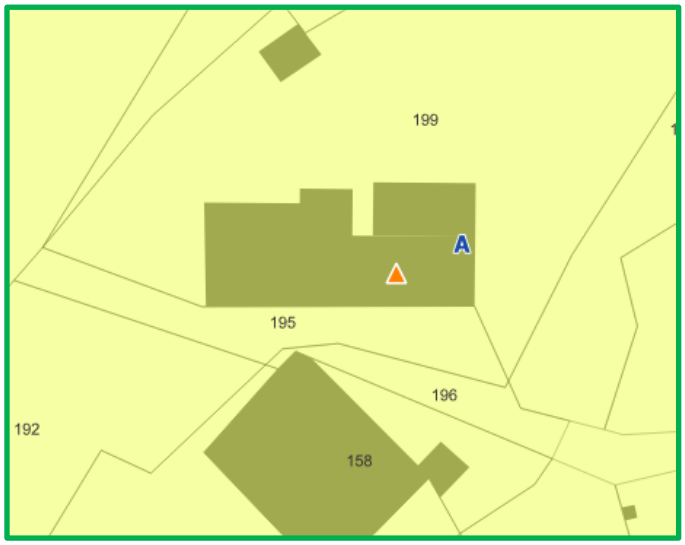
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



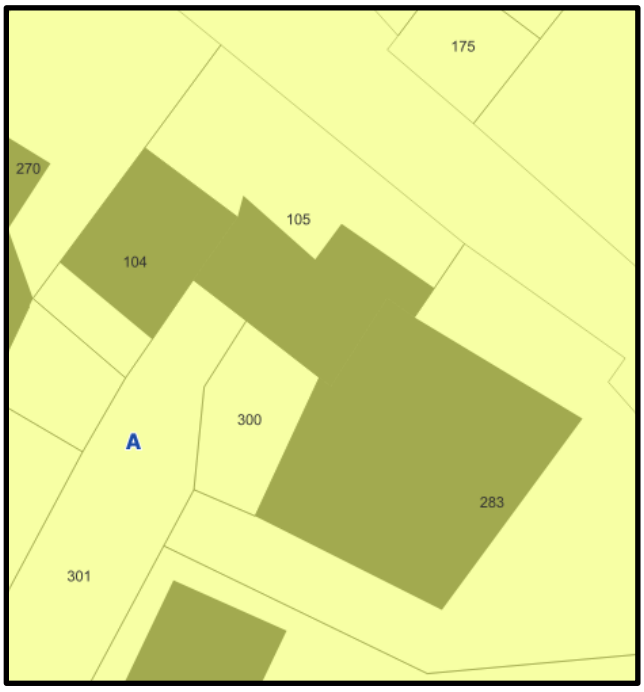
SAINT ETIENNE DU BOIS – La Seillerie

REFERENCES CADASTRALES : ZY 104-105

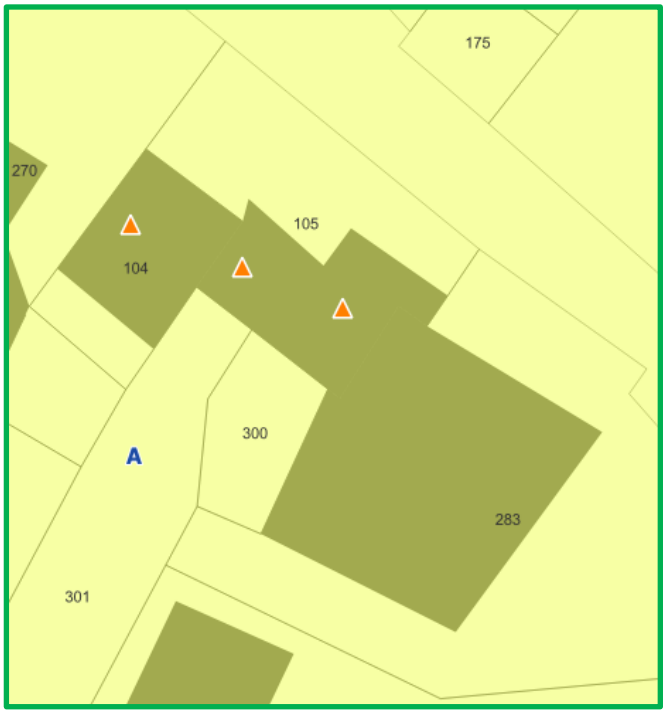
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



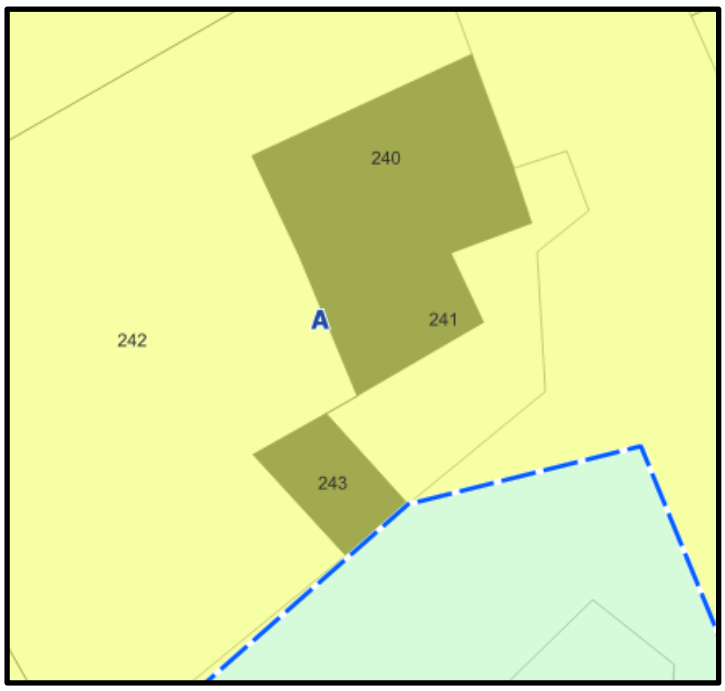
SAINT ETIENNE DU BOIS – La Fradelière

REFERENCES CADASTRALES : ZO 241-243

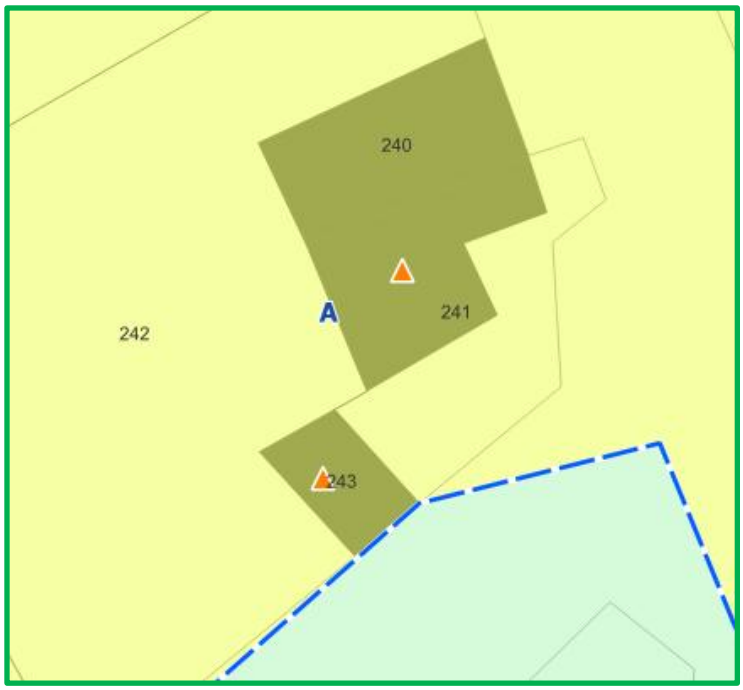
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



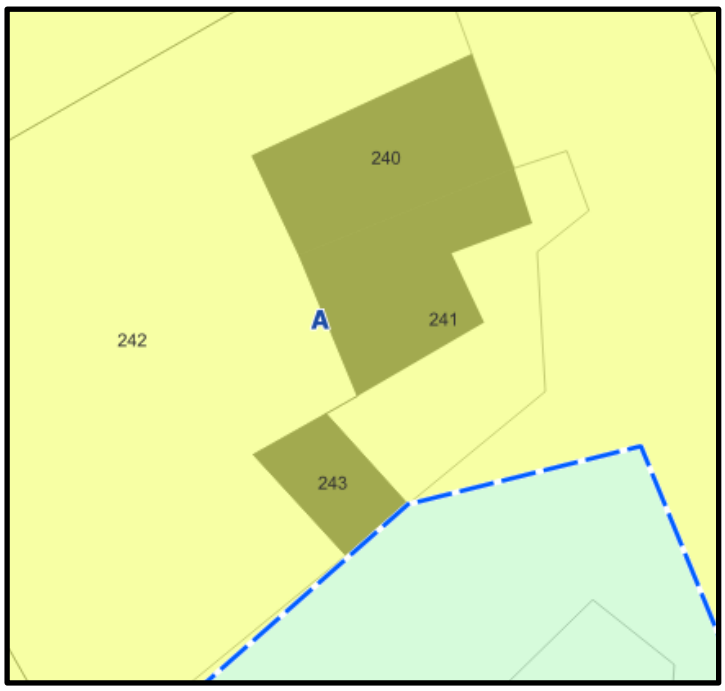
SAINT ETIENNE DU BOIS – La Fradelière

REFERENCES CADASTRALES : ZO 241-243

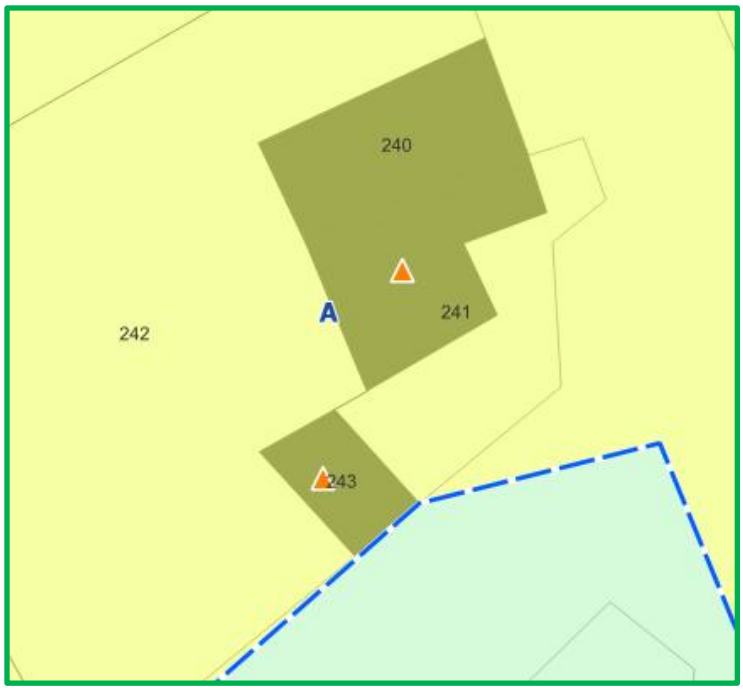
Les identifications des bâtiments ci-dessous sont ajoutées pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



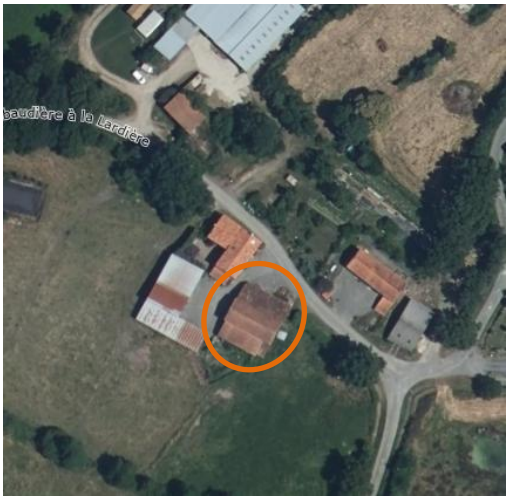
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



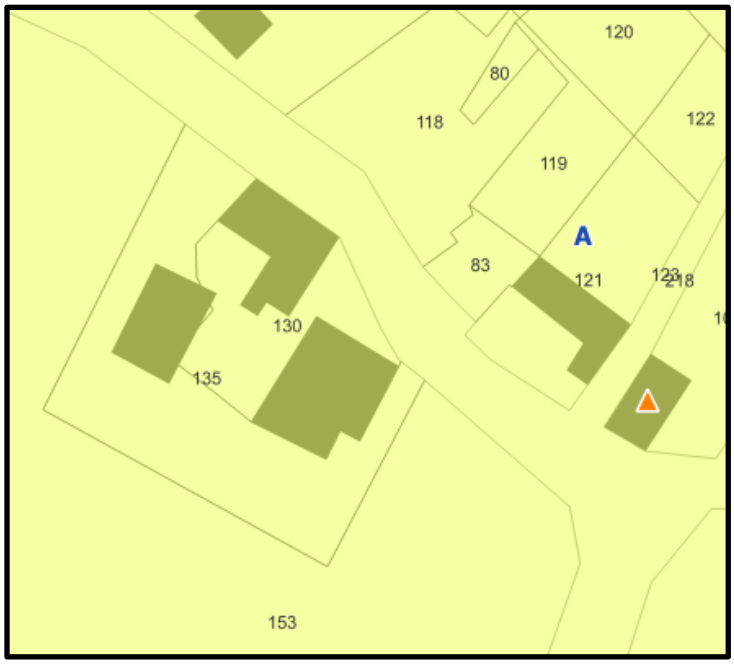
SAINT ETIENNE DU BOIS – La Chiffaudière

REFERENCE CADASTRALE : ZK 130

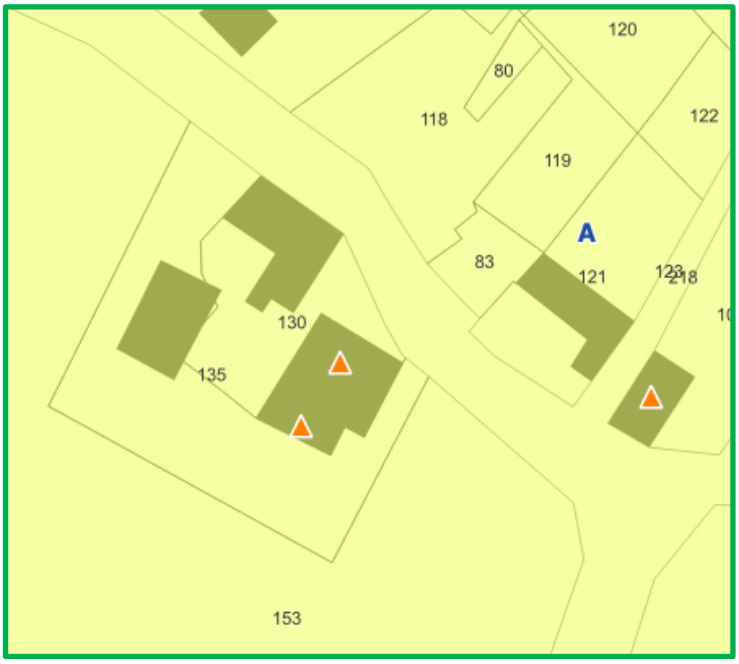
L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



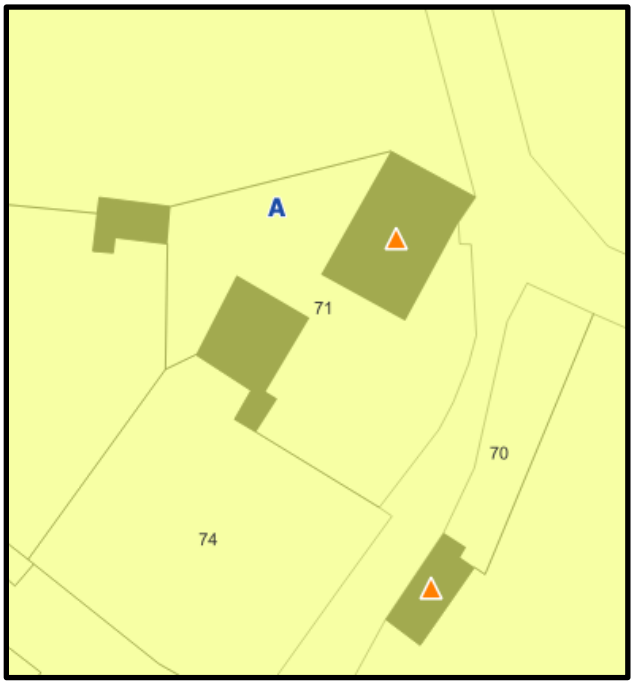
SAINT ETIENNE DU BOIS – 17 Villegaie

REFERENCE CADASTRALE : YC 71

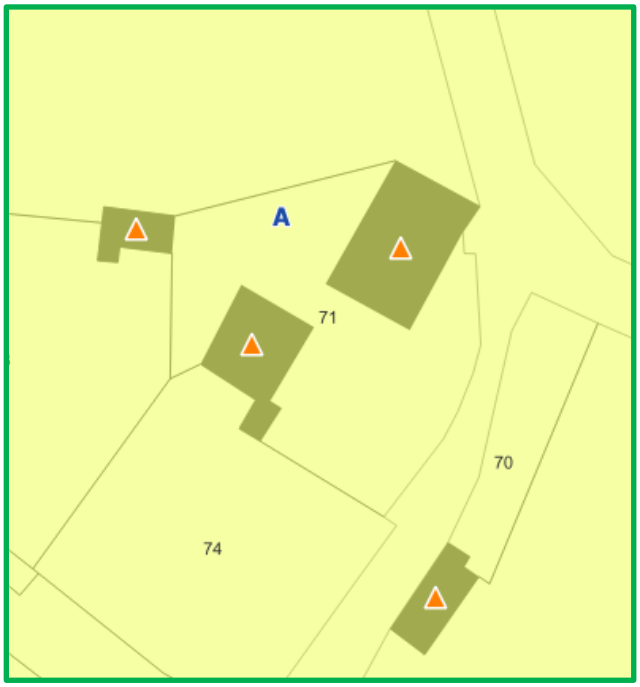
L'identification des bâtiments ci-dessous est ajoutée pour qu'ils puissent changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



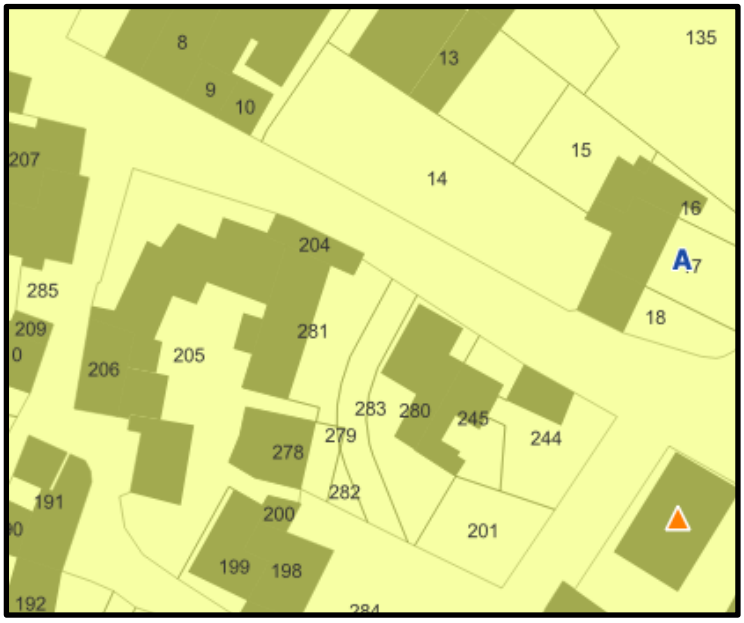
SAINT ETIENNE DU BOIS – 58 Les Embardières

REFERENCE CADASTRALE : AC 281

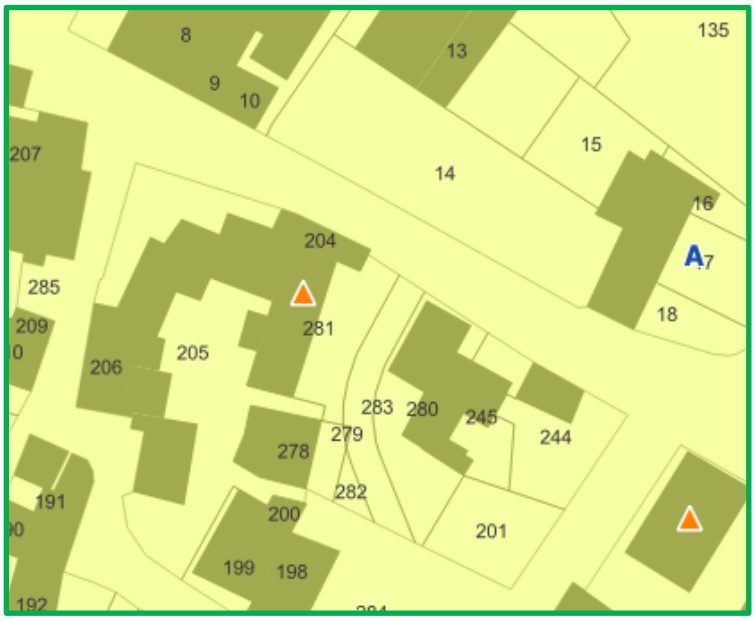
L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT PAUL MONT PENIT – La Petite Ymonière

REFERENCES CADASTRALES : AE 34

L'identification du bâtiment ci-dessous est ajoutée pour qu'il puisse changer de destination vers l'habitat ou les autres hébergements touristiques.



Extrait du PLUI-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



Marge de recul « Loi Barnier »

Le tracé des marges de recul dite « Loi Barnier » sur le règlement graphique, est remplacé par un aplat afin d'améliorer sa lisibilité. Cela est indiqué dans la légende dans les dispositions générales du règlement écrit.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Les marges de recul par rapport à certaines parties des RD 948, 763 et 937. En leur sein, les règles ci-dessous priment sur les dispositions règlementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Conformément aux articles L111-6 et L111-7, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions* ou installations* sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 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, photovoltaïque ou thermique.

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

Des dérogations peuvent être admises dans le cadre de dossiers « loi Barnier », annexés au PLUi-H.

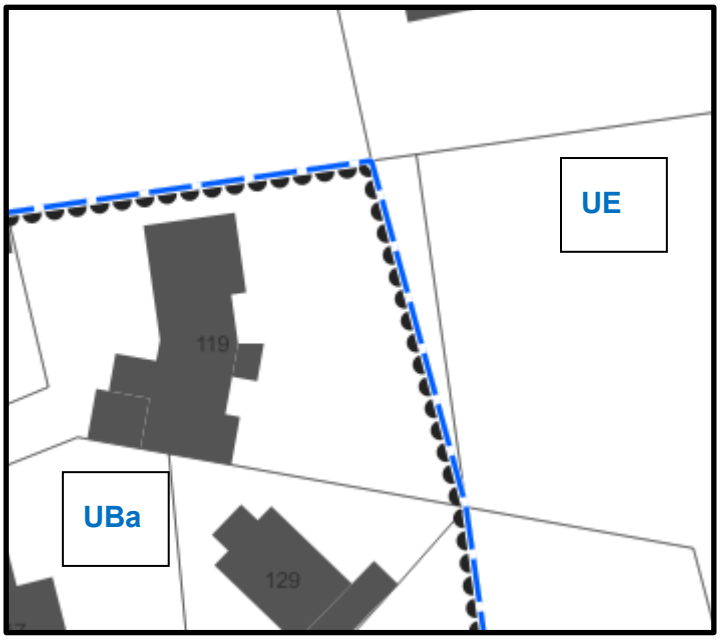
2.5 Erreurs matérielles

AIZENAY – Rue du Nid des Bois

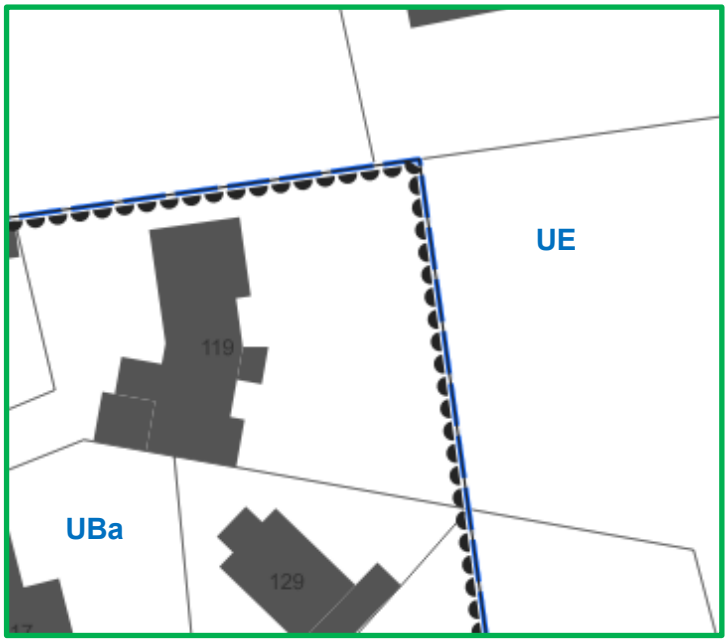
REFERENCES CADASTRALES : AR 119

Les tracés de la zone urbaine pavillonnaire « UBa » (en bleu) ainsi que celui du périmètre de centralité services (en noir) sont rectifiés en cohérence avec le tracé du cadastre.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

AIZENAY – Route de Nantes

REFERENCES CADASTRALES : AI 2

Le tracé du cheminement doux (en rose) est rectifié afin qu'il soit localisé en cohérence avec l'existant.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – La Petite Blussière

REFERENCES CADASTRALES : YA 160

Le tracé du cheminement doux (en rose), aujourd'hui en partie sur une parcelle privée non accessible, est rectifié afin qu'il soit localisé en cohérence avec l'existant.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

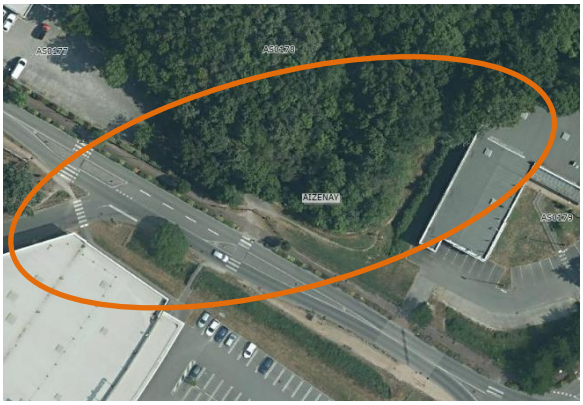


Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



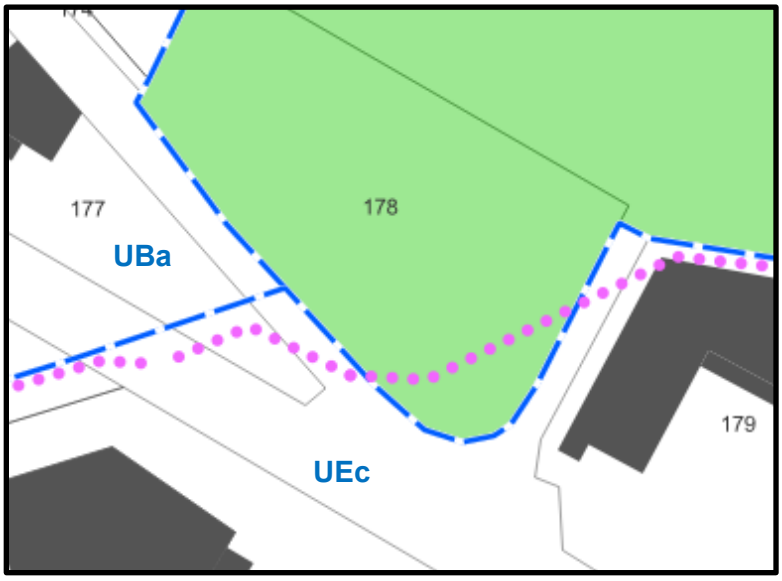
AIZENAY – Rue de la Roche

REFERENCES CADASTRALES : AS 177-178-179

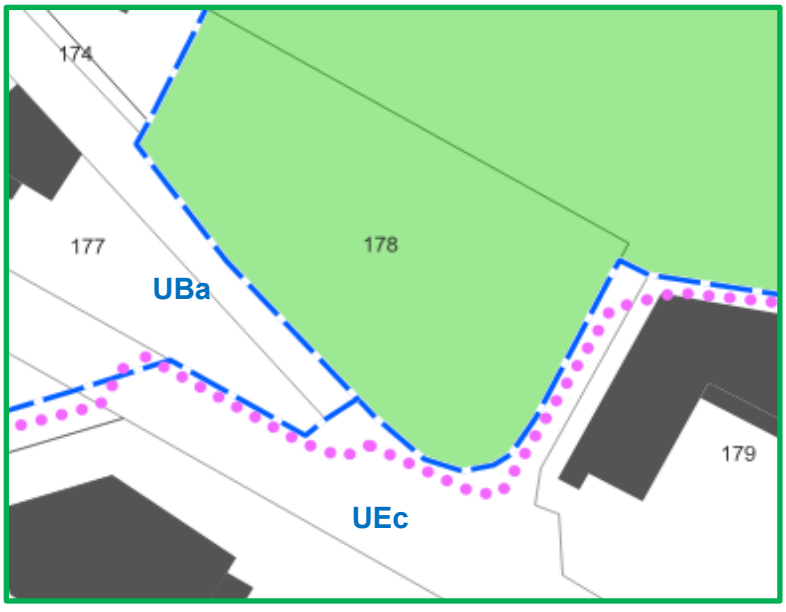


Le tracé du cheminement doux (en rose), aujourd'hui en partie non accessible, est rectifié afin qu'il soit localisé en cohérence avec l'existant. A noter qu'en parallèle la zone urbaine UBa est ajustée aux limites parcellaires.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



AIZENAY – Espace Vie Atlantique Nord

REFERENCES CADASTRALES : ZK 244

Le tracé de la haie protégée (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



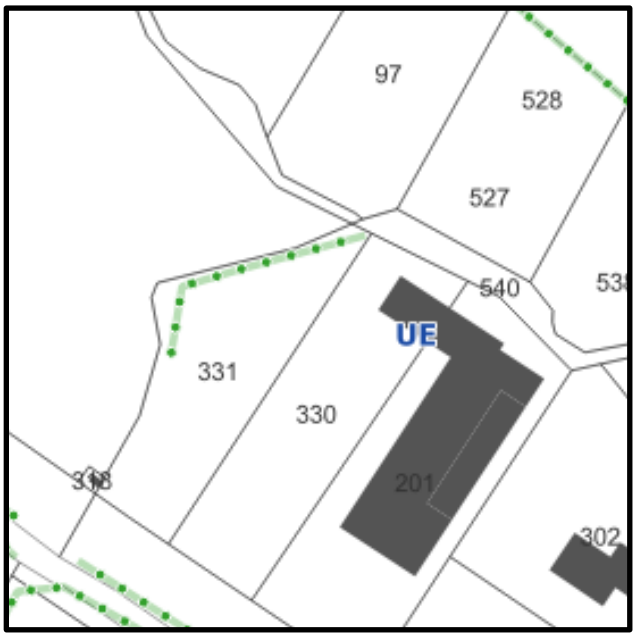
AIZENAY – Espace Vie Atlantique Sud

REFERENCES CADASTRALES : BH 331

Le tracé de la haie protégée (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



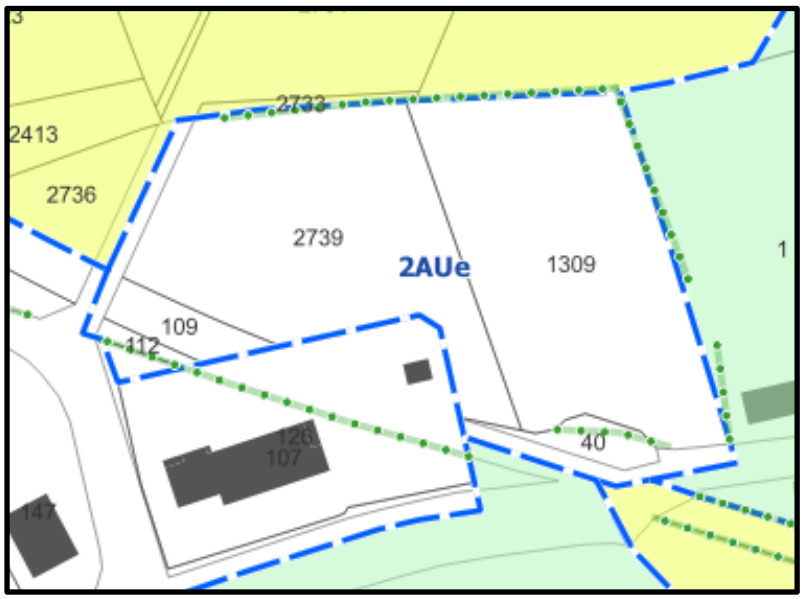
AIZENAY – La Forêt

REFERENCES CADASTRALES : AR 126

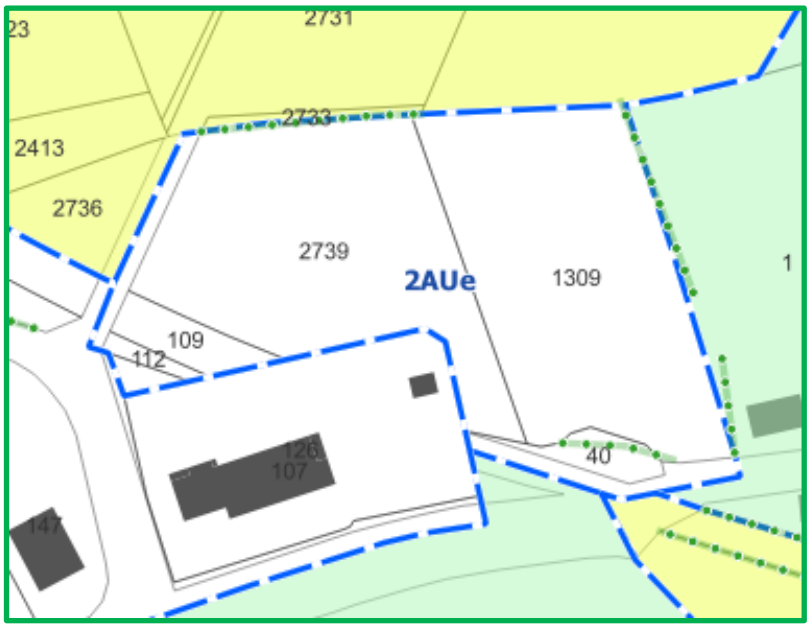
Le tracé de la haie protégée (en vert) inexistante en partie est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



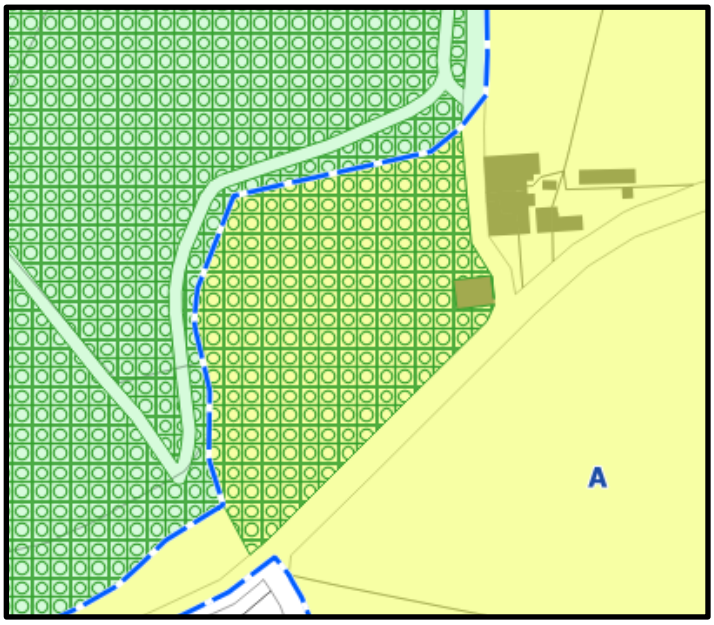
AIZENAY – La Maison Neuve

REFERENCES CADASTRALES : ZX 24

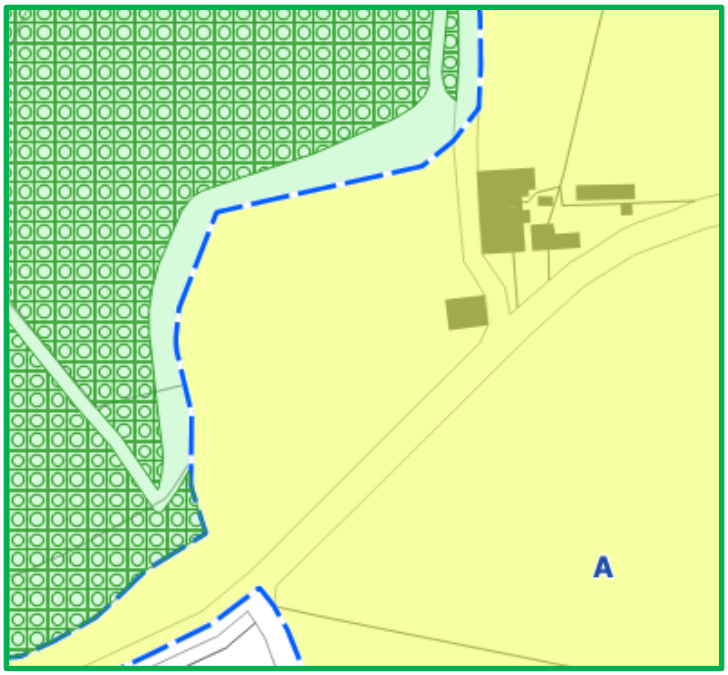


Le tracé de l'espace boisé classé (en vert) inexistant en partie est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



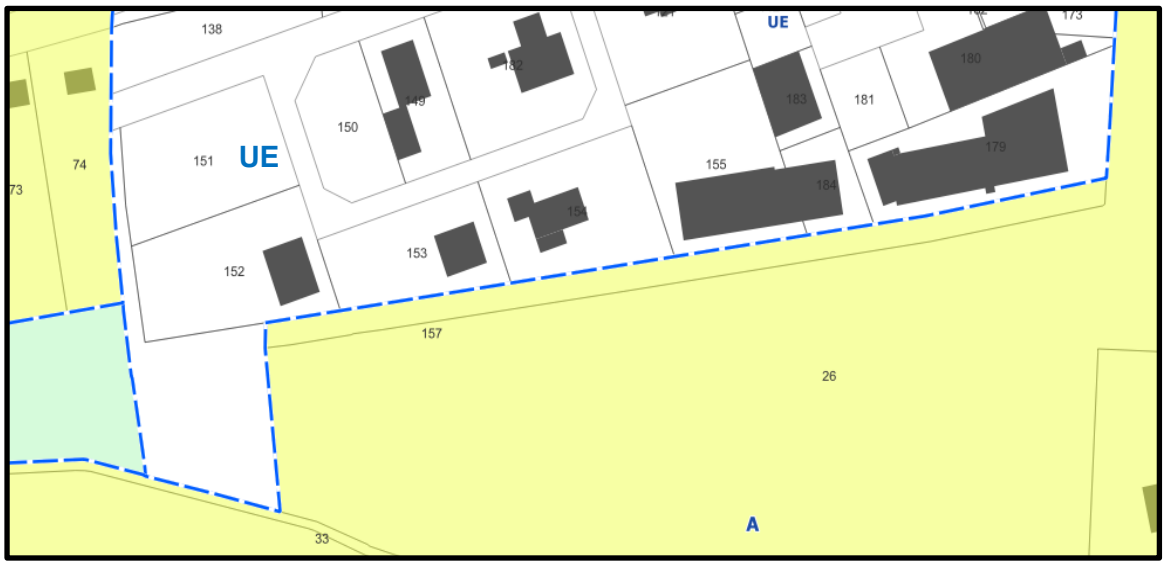
AIZENAY – Rue André-Marie Ampère

REFERENCES CADASTRALES : YC 157

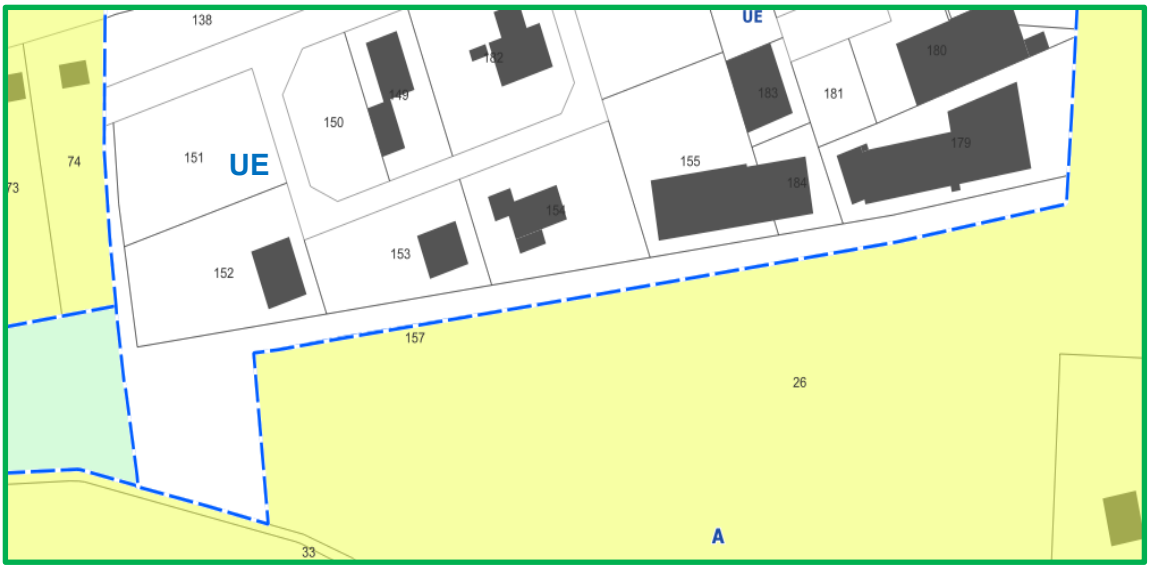
Le tracé de la haie protégée (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



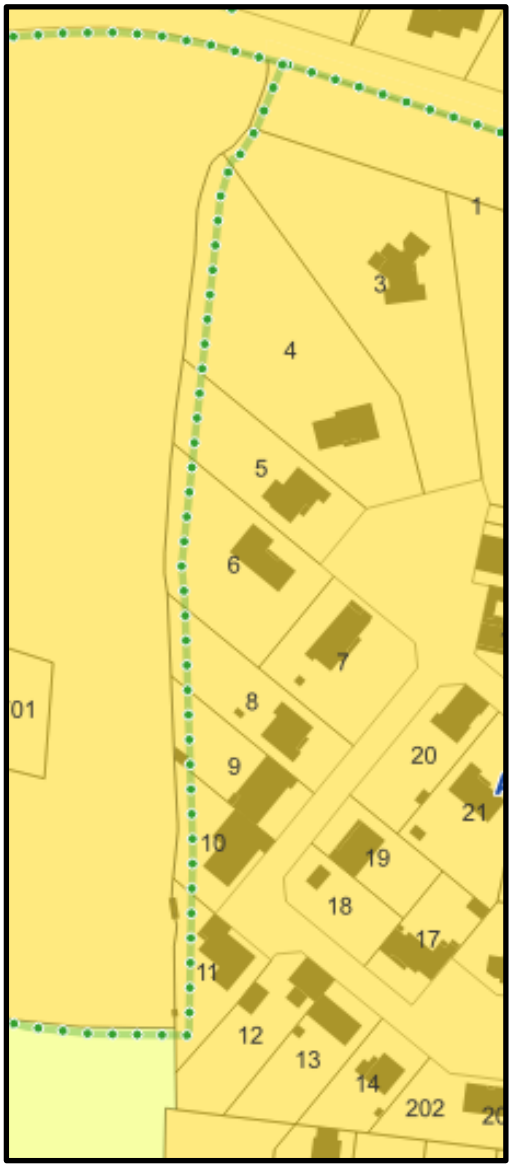
APREMONT – Rue des Grandes Marotières

REFERENCES CADASTRALES : C 1011 et AE 1-3-4-5-6-8-9-10-11

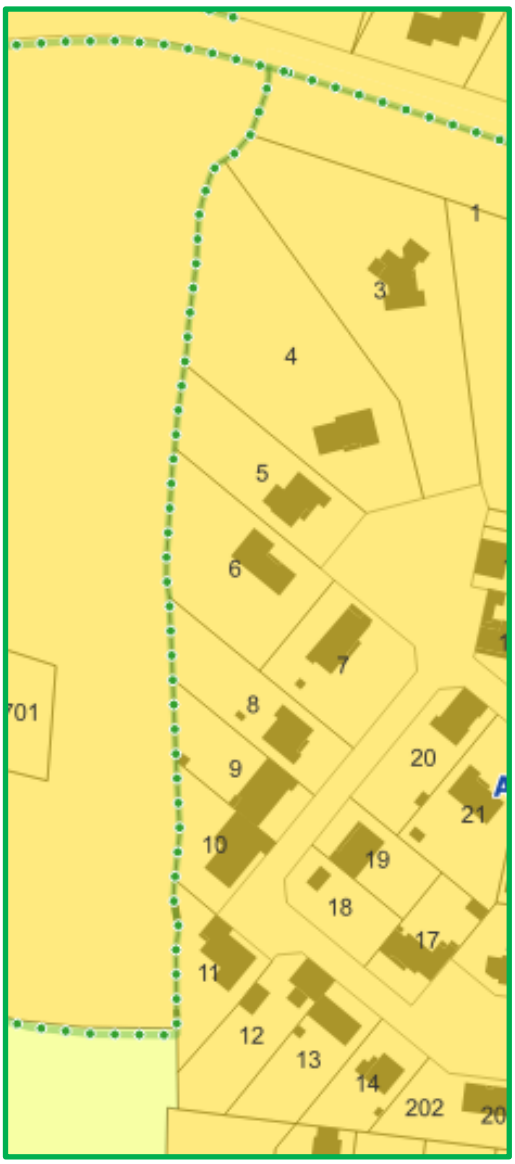


Le tracé de la haie (en vert) est rectifié en cohérence avec l'existant, c'est-à-dire en limite parcellaire.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



APREMONT – L'Espérance

REFERENCES CADASTRALES : AM 187-23

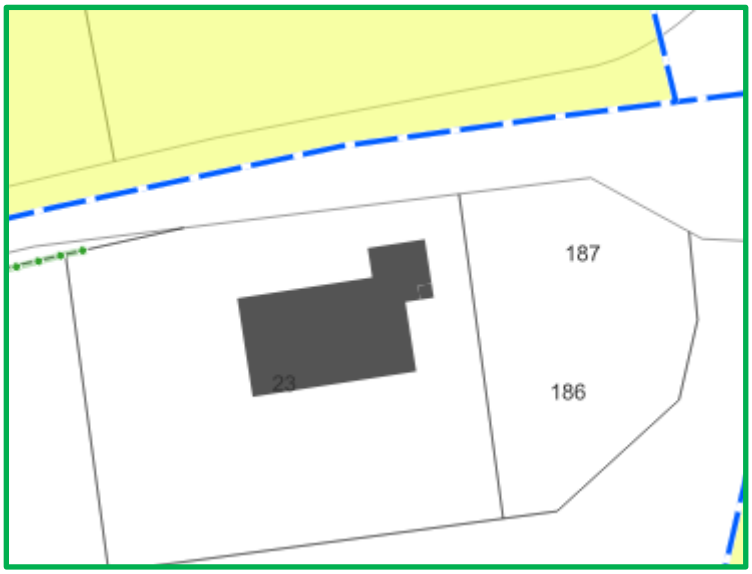


Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



APREMONT – Rue de Lattre de Tassigny

REFERENCES CADASTRALES : AI 193- 136-187-188-189-190-191-192

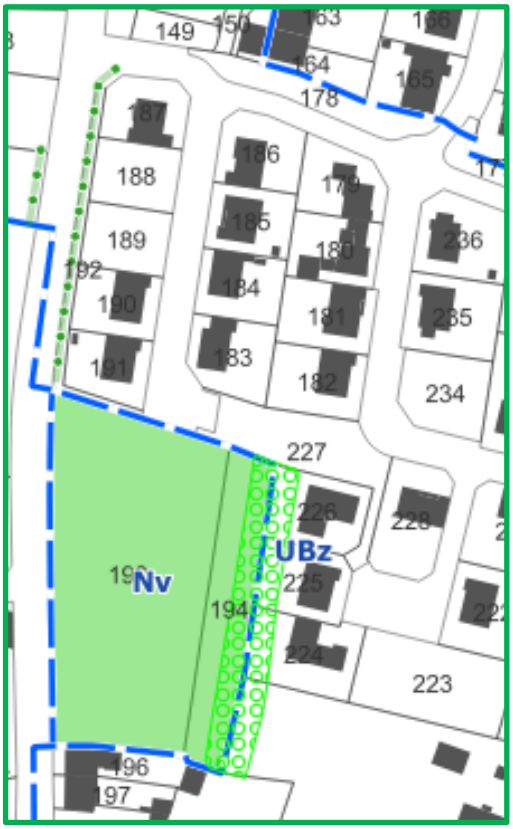
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence. A noter que le zonage du boisement au sud est modifié vers la zone nature en ville, dite « Nv ».



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



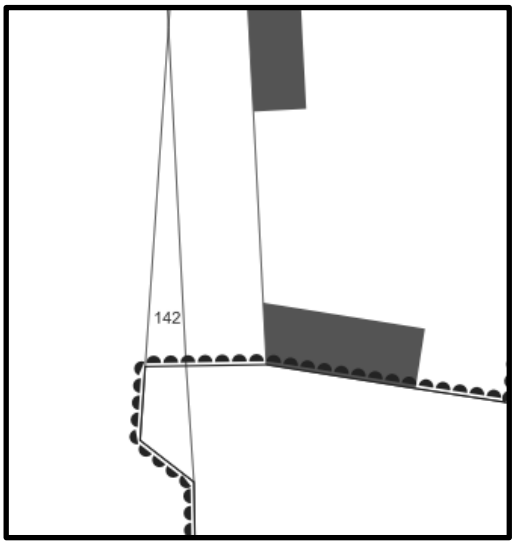
APREMONT – Tenement du Verger

REFERENCES CADASTRALES : AM 142

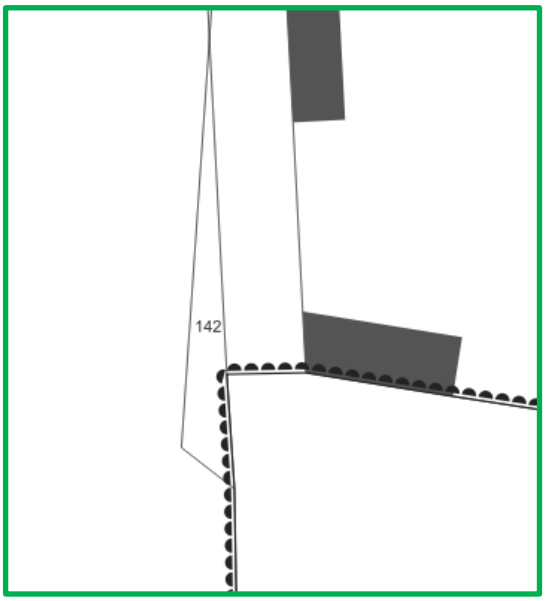
Le tracé du périmètre dédié aux activités de services/restaurations (en noir) est rectifié en cohérence avec le parcellaire.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – Rue des Noisetiers

REFERENCE CADASTRALE : AB 287



Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



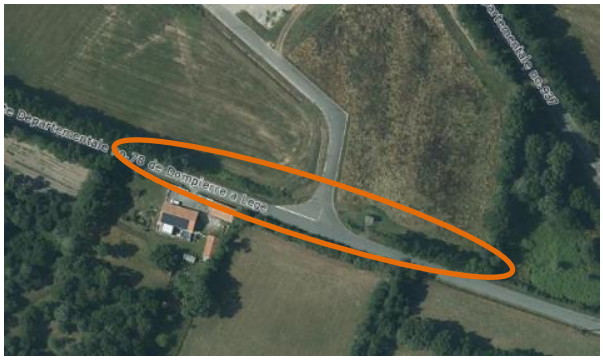
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BEAUFOU – ZA Tournebride

REFERENCE CADASTRALE : ZN 101

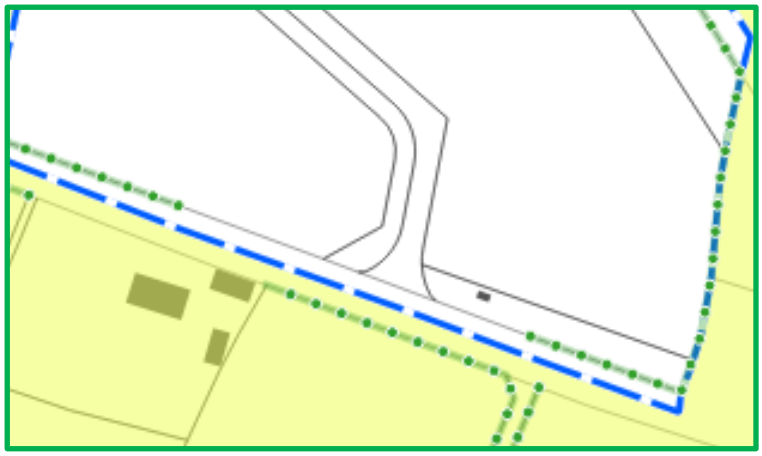
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BELLEVIGNY – BELLEVILLE SUR VIE – Rue des Flots

REFERENCES CADASTRALES : ZB 595

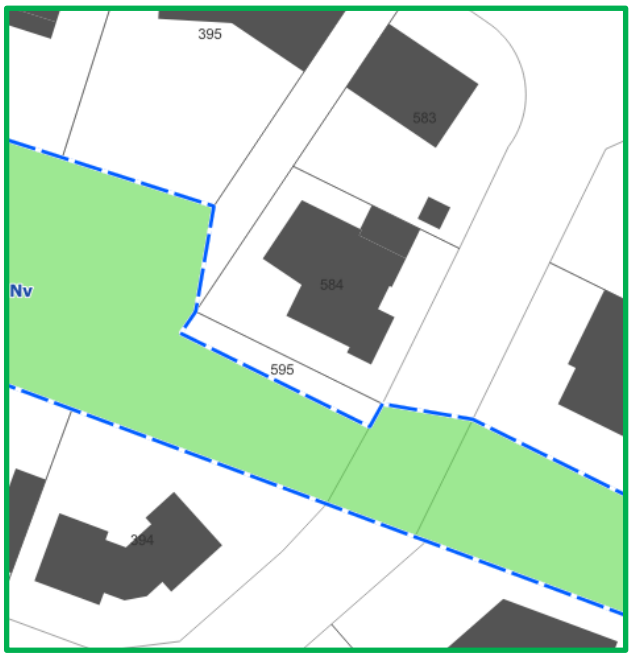
Le tracé du zonage « UBa », dédié à de l'habitat pavillonnaire, et « Nv », dédié à la nature en ville est rectifié en cohérence avec l'existant.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



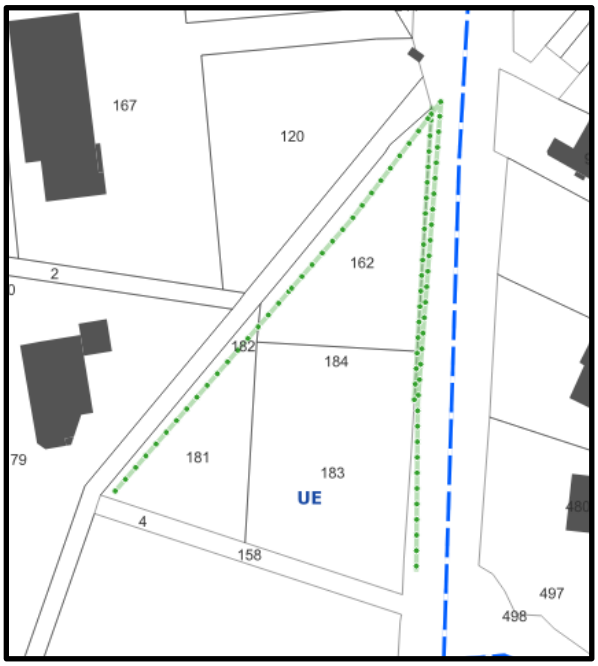
BELLEVIGNY (Saligny) – La Petite Filée

REFERENCES CADASTRALES : ZT 183-184-162

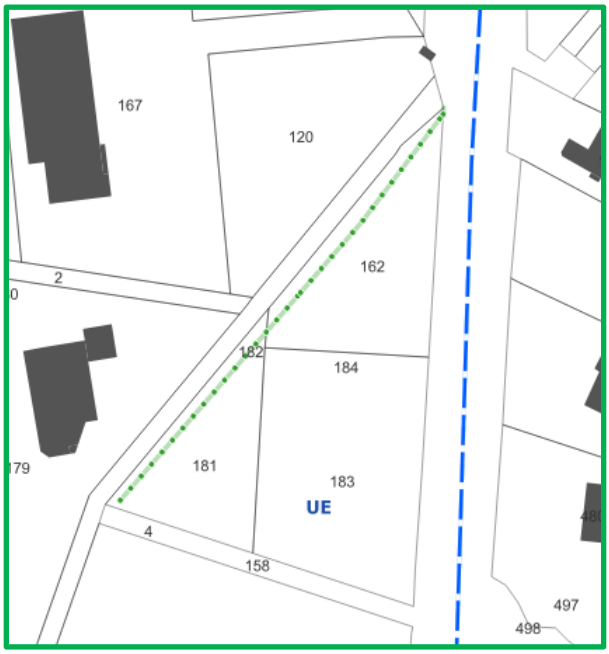
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



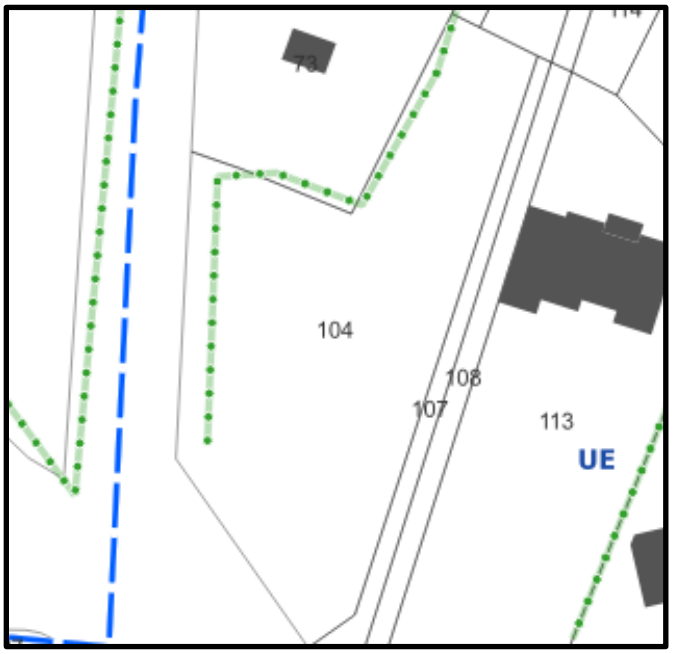
BELLEVIGNY (Saligny) – La Grande Verdure

REFERENCES CADASTRALES : ZS 104

Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



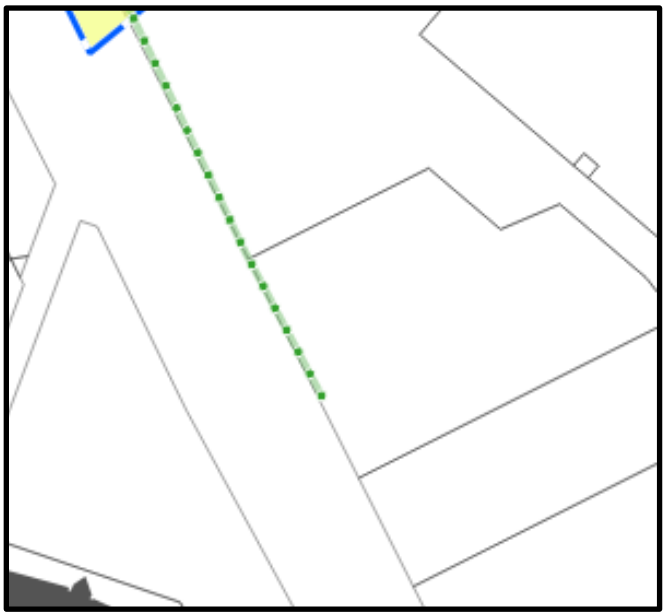
BELLEVIGNY (Saligny) – Chantemerle

REFERENCES CADASTRALES : ZS 118

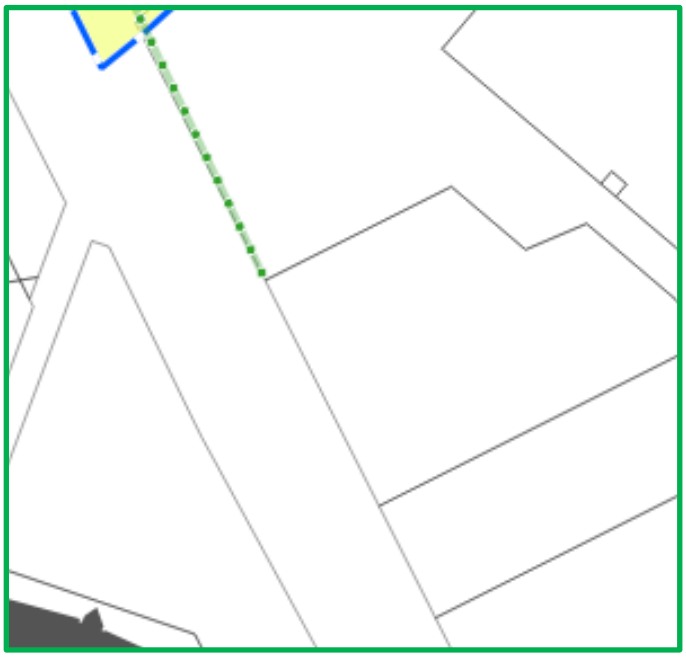
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



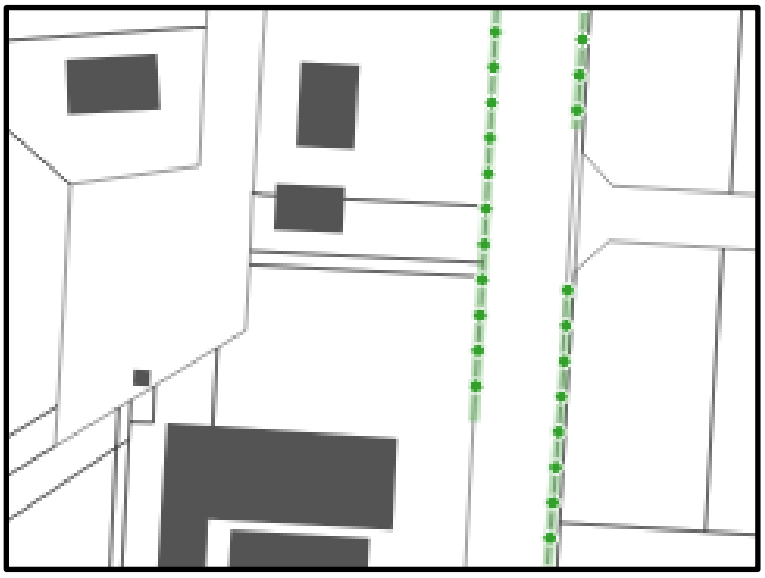
BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – Le Recredy

REFERENCES CADASTRALES : AH 47

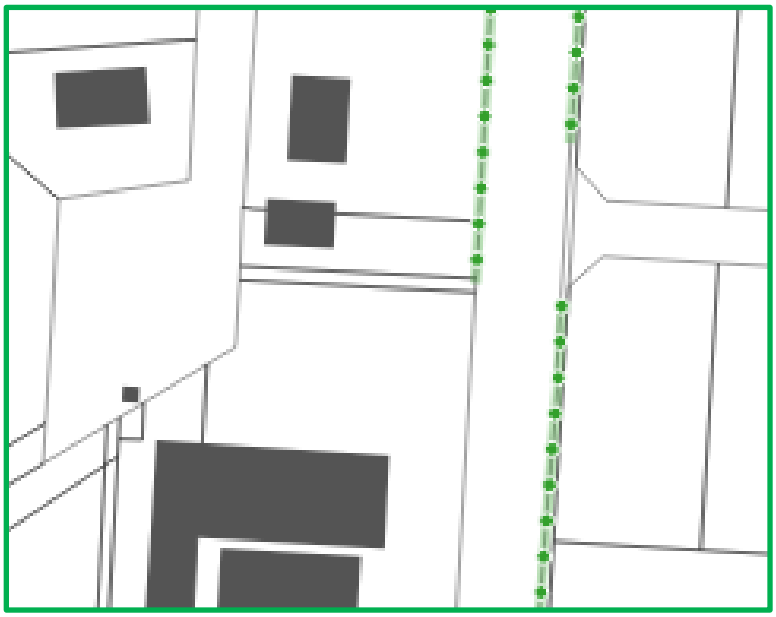


Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



BELLEVIGNY (Belleville-sur-Vie) – La Verdure

REFERENCES CADASTRALES : ZL 94

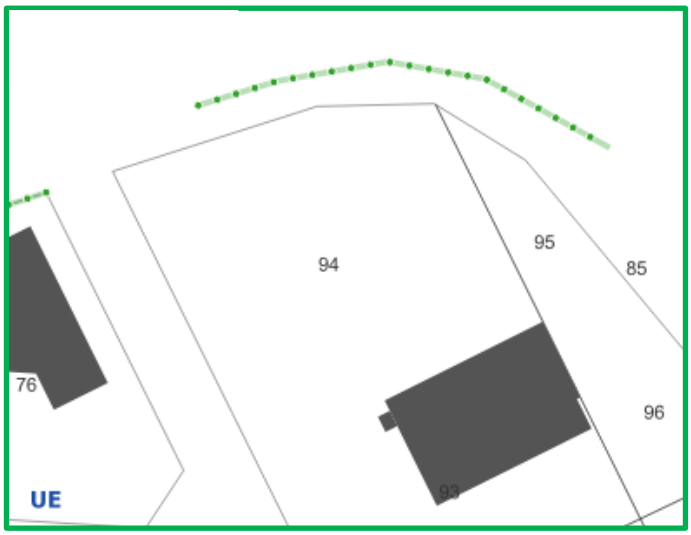
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



FALLERON – ZA Les Pénières

REFERENCE CADASTRALE : AD 82-103

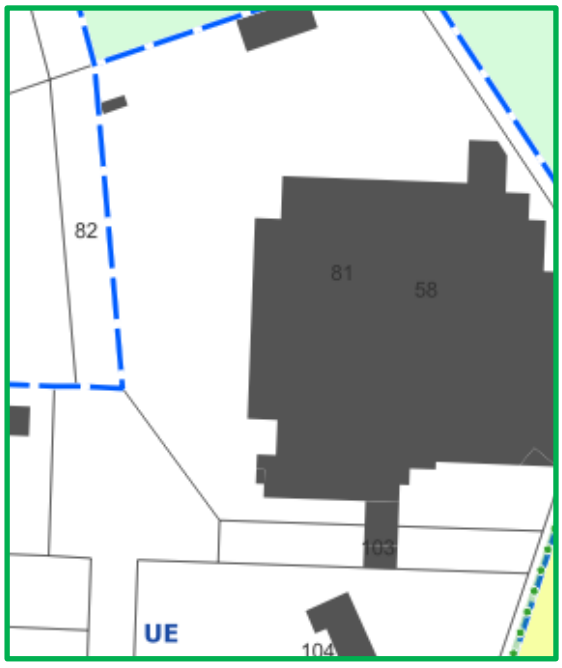
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

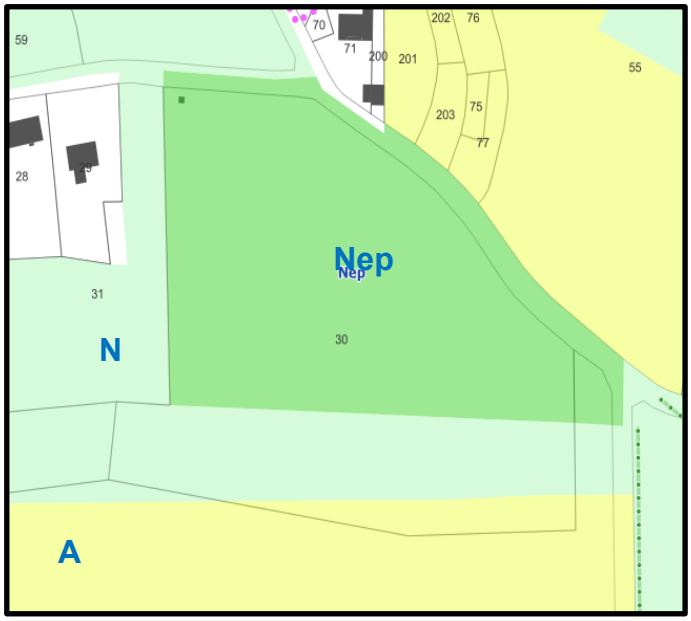


LA CHAPELLE PALLUAU – Chemin des Ecottas

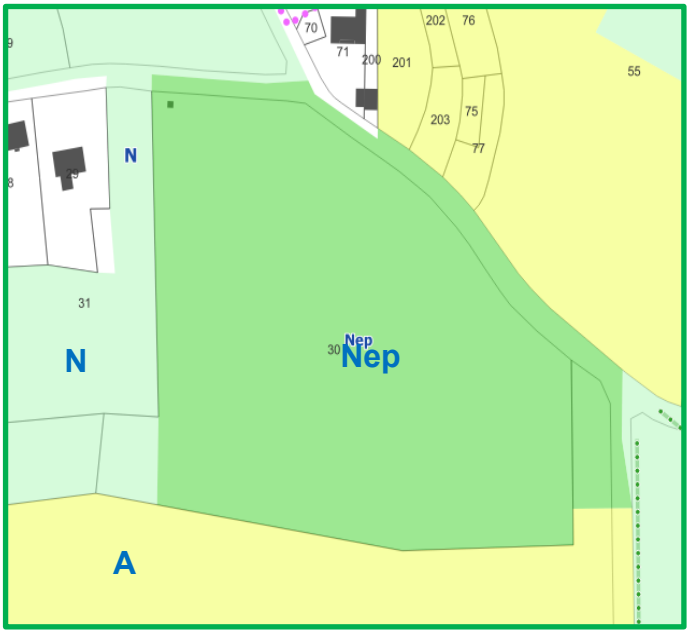
REFERENCE CADASTRALE : AD 30

Le tracé du STECAL « Nep », dédié aux équipements publics en zone naturelle, qui ne couvre pas l'intégralité des bassins existants avant l'approbation du PLUI-H initiale, est rectifié, ainsi que le zonage agricole et naturel selon le parcellaire.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

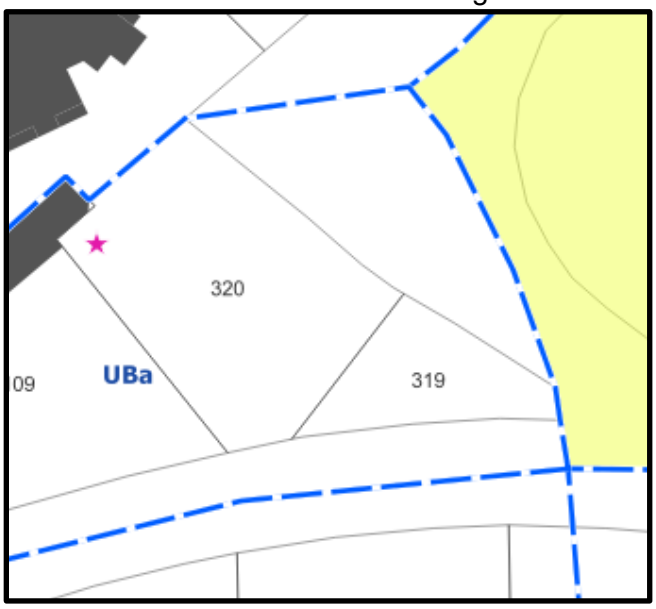
LE POIRE SUR VIE – Rue de la Croix Bouet

REFERENCE CADASTRALE : YR 320

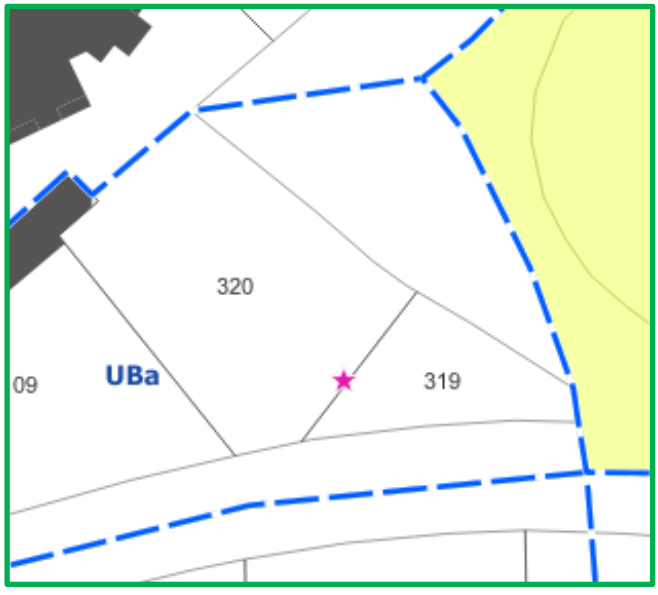
La localisation du calvaire classé « petit patrimoine » (en rouge) est rectifiée en cohérence avec l'existant.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



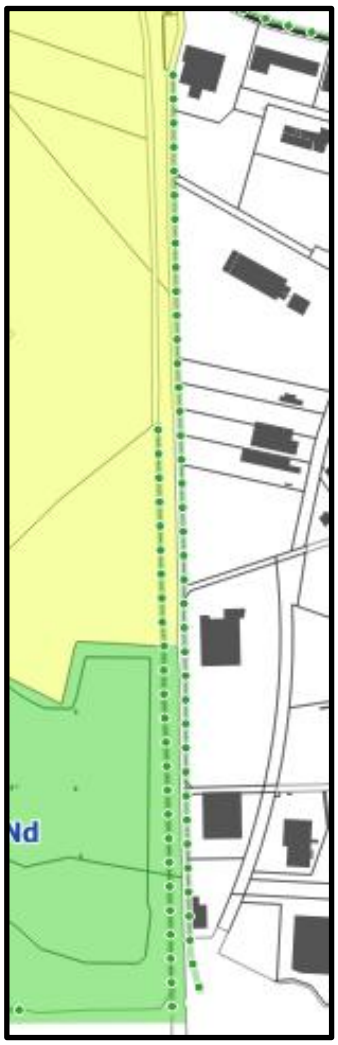
LE POIRE SUR VIE – Actipôle Ouest 1 et 2

REFERENCE CADASTRALE : ZB 131-132-115-ZC 56- etc.



Le tracé de la haie (en vert) inexistante en partie est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



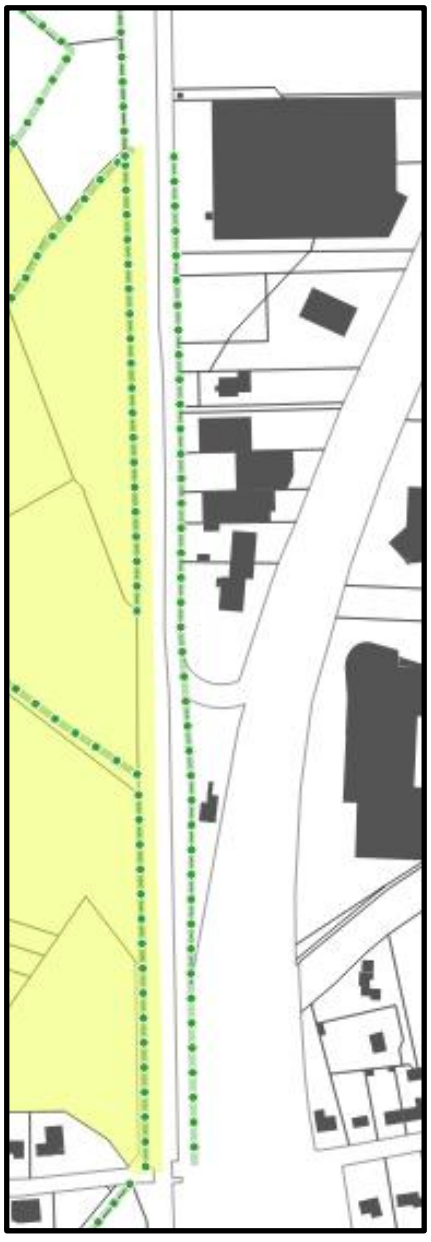
LE POIRE SUR VIE – La Ribotière

REFERENCE CADASTRALE : ZD 162-286- etc.



Le tracé de la haie (en vert) est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



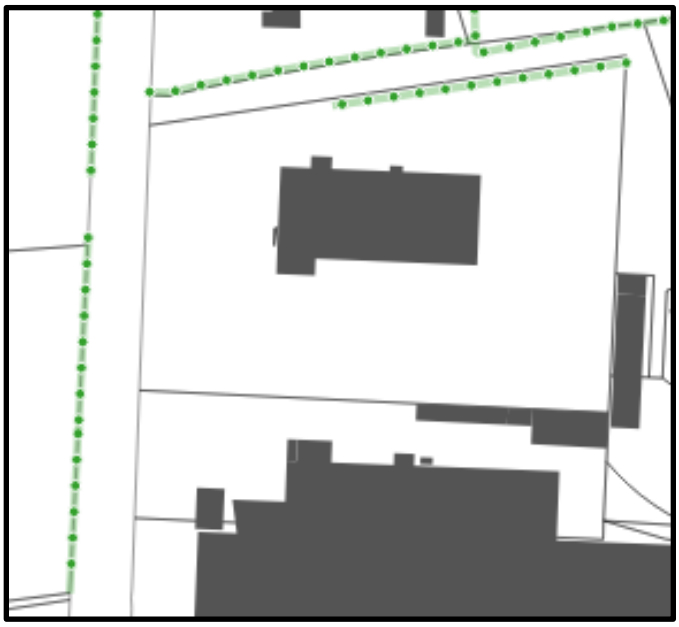
LE POIRE SUR VIE – La Ribotière

REFERENCE CADASTRALE : ZD 323

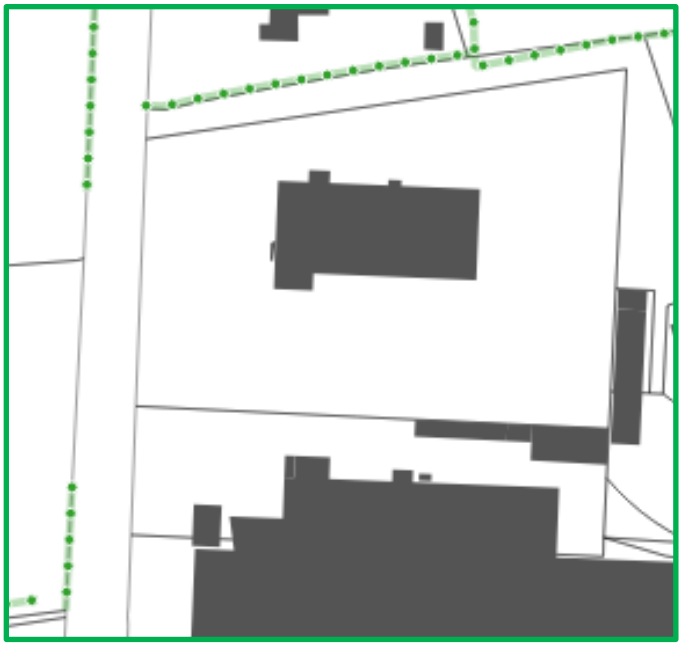
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



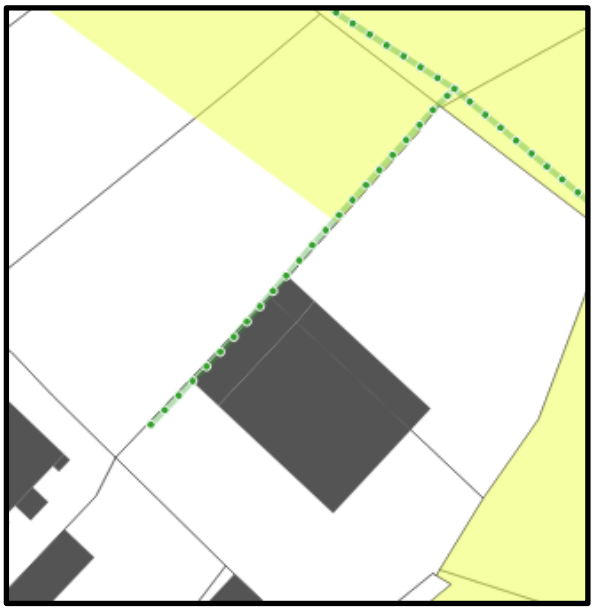
LE POIRE SUR VIE – Rue du Moulin des Oranges

REFERENCE CADASTRALE : E 720

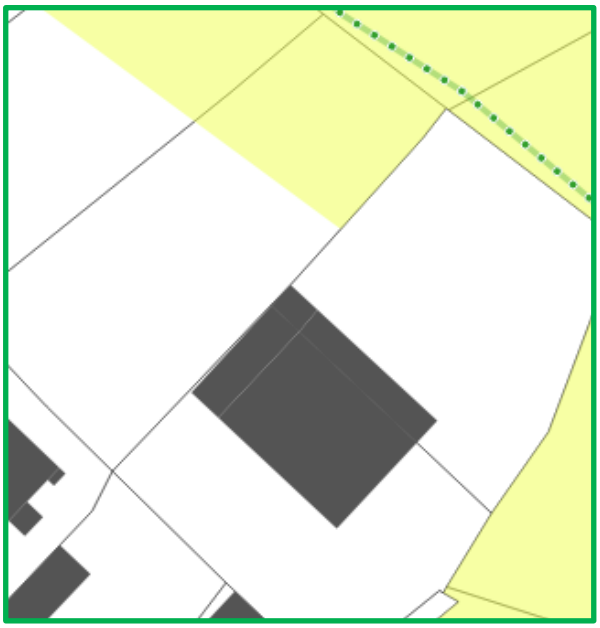
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – ZA La Loge

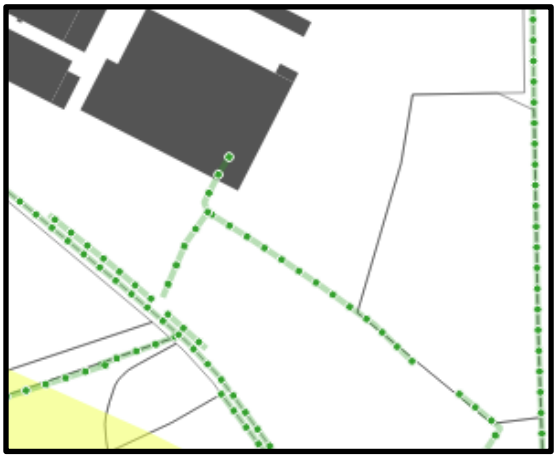
REFERENCE CADASTRALE : YH 252

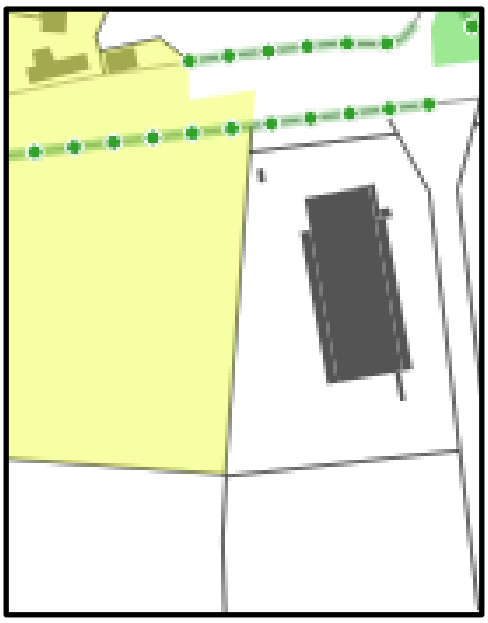


Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.

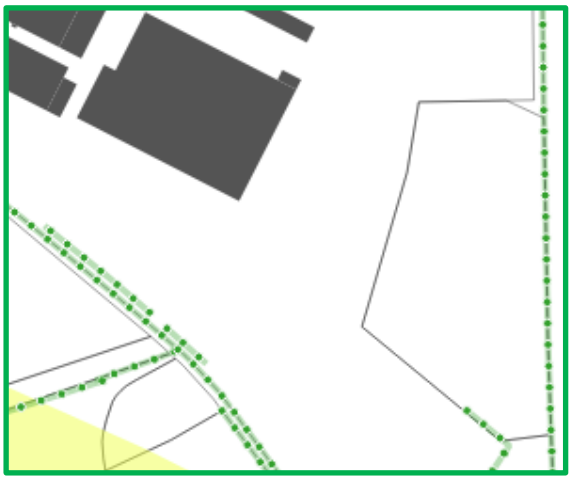


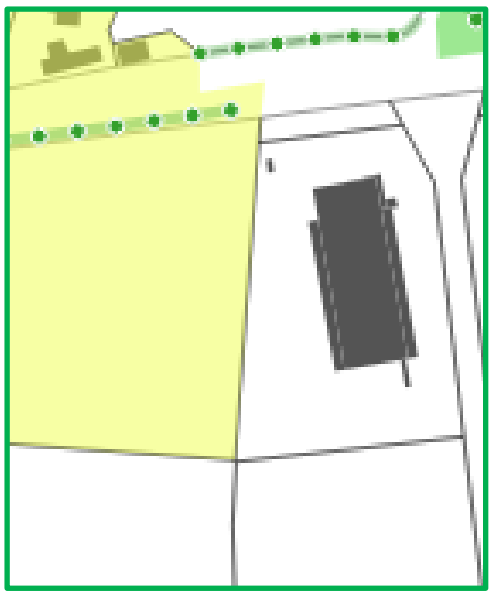
Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur





Extrait de la modification n°4 du PLUi-H





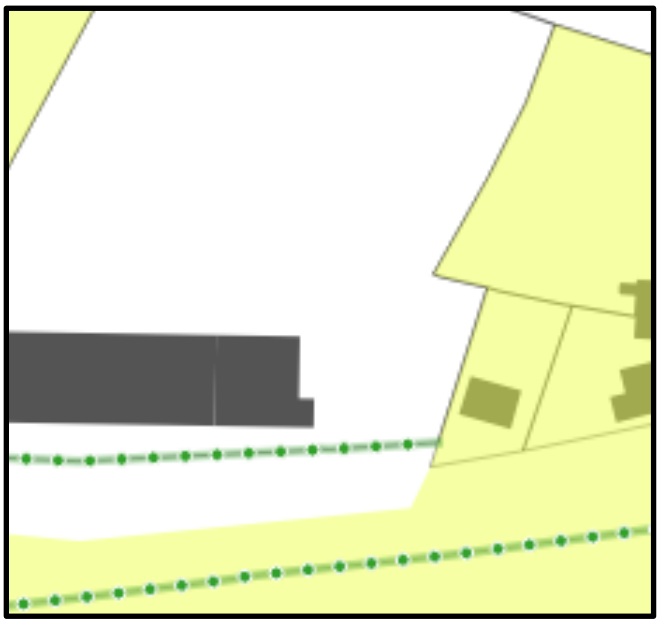
LE POIRE SUR VIE – La Loge

REFERENCE CADASTRALE : YD 63

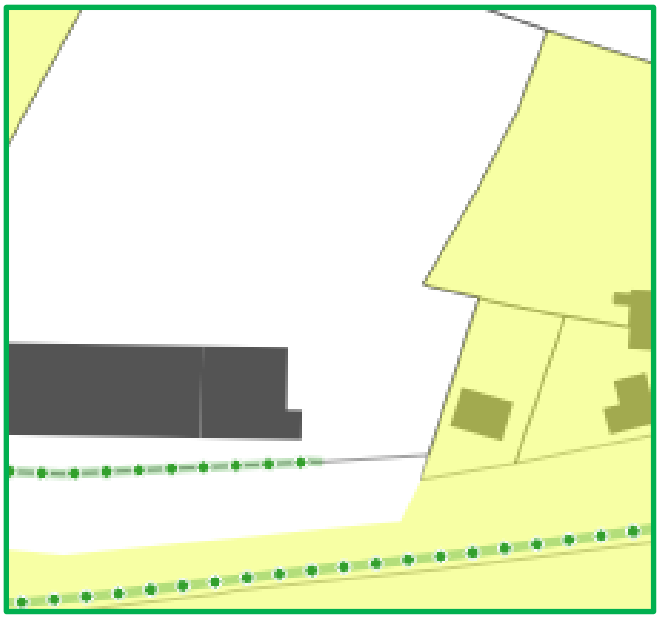
Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H :



LE POIRE SUR VIE – ZA La Croix des Chaumes 2

REFERENCE CADASTRALE : YT 112

Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



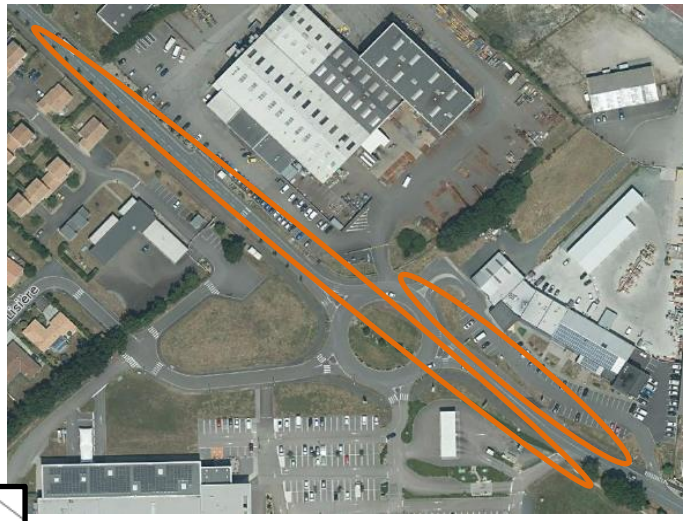
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

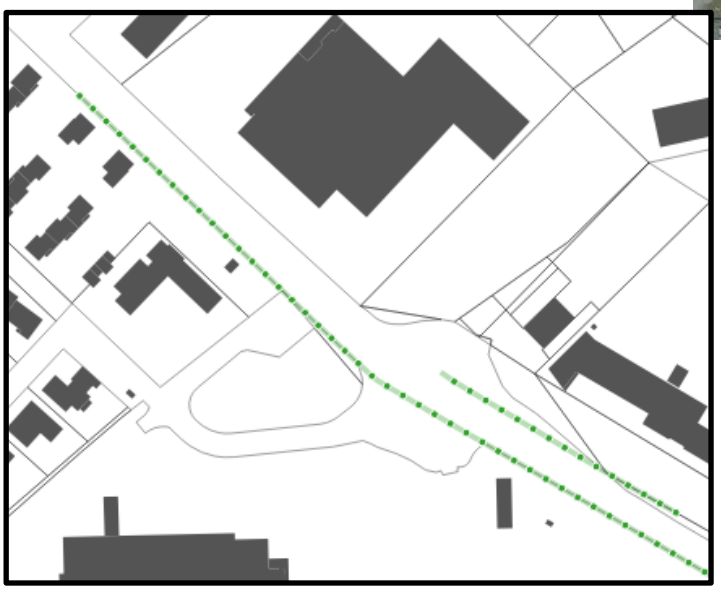


LE POIRE SUR VIE – Centre Leclerc - gendarmerie

REFERENCE CADASTRALE : YS 267 – etc.

Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

LE POIRE SUR VIE – ZA La Croix des Chaumes 1

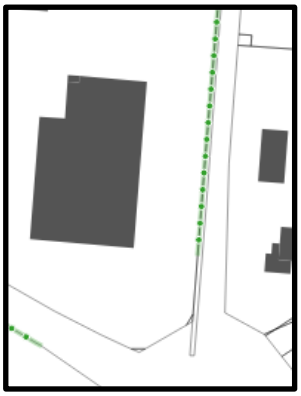
REFERENCE CADASTRALE : YS 138-363-etc.

Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.



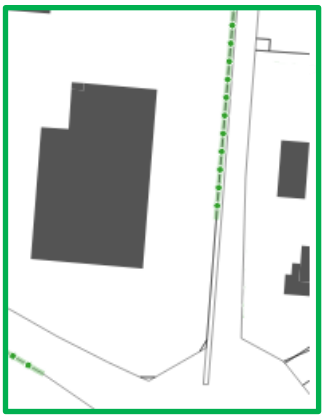


Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur





Extrait de la modification n°4 du PLUi-H





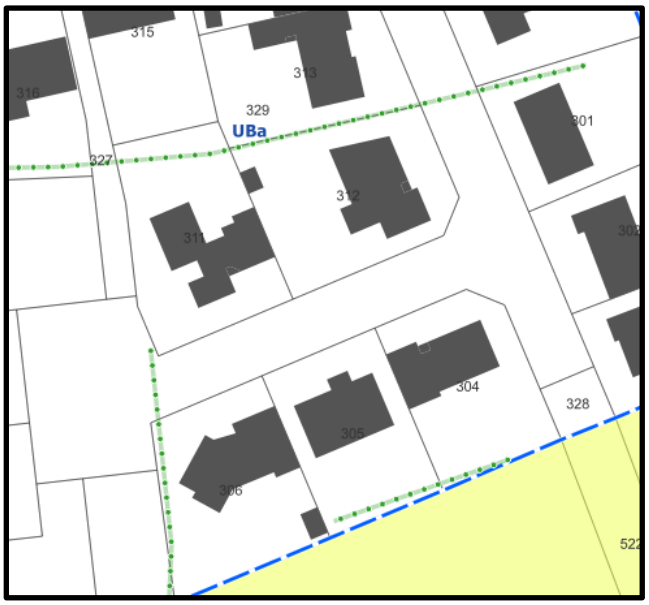
LE POIRE SUR VIE – Rue des Granites et du Sarmarin

REFERENCE CADASTRALE : N 306-312-etc.

Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



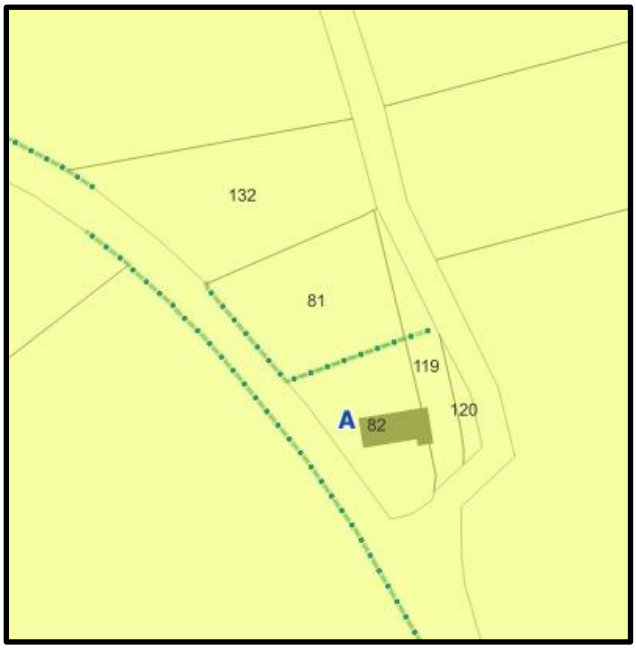
LE POIRE SUR VIE – 1 Le Moulin Roux

REFERENCE CADASTRALE : YK 81-82



Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



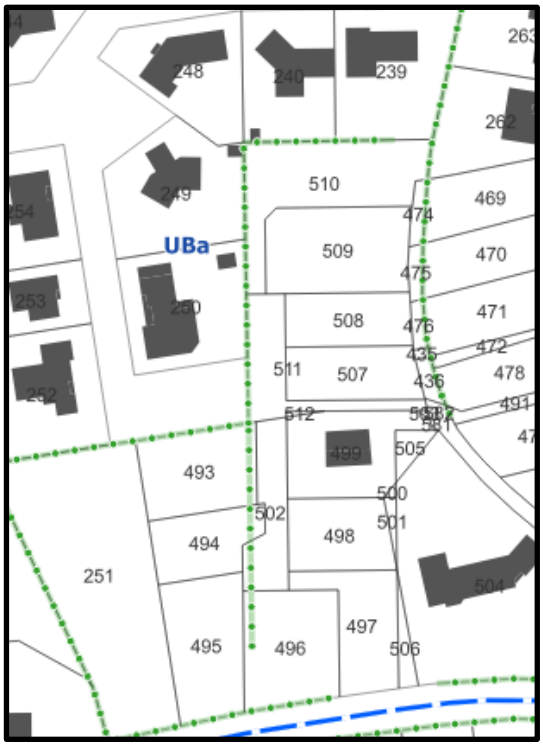
LE POIRE SUR VIE – Impasse des Troënes

REFERENCE CADASTRALE : YR 510, etc.

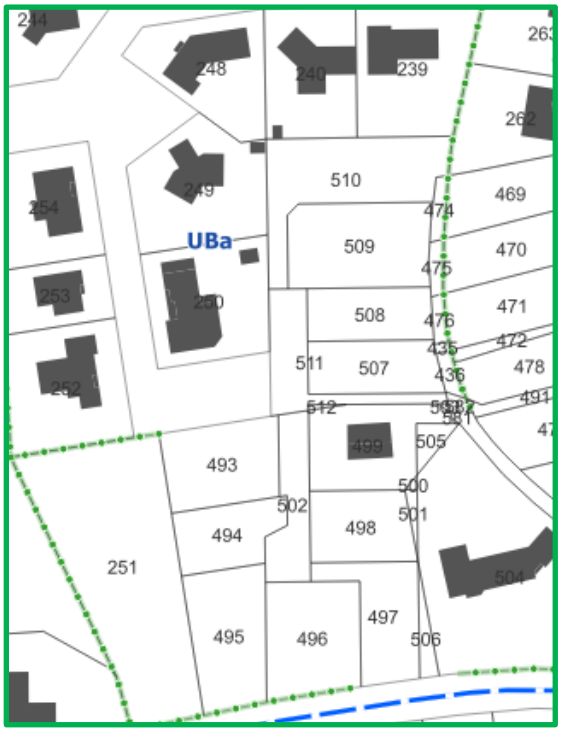


Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LE POIRE SUR VIE – Le Plessis

REFERENCE CADASTRALE : AL 93-105-225

Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

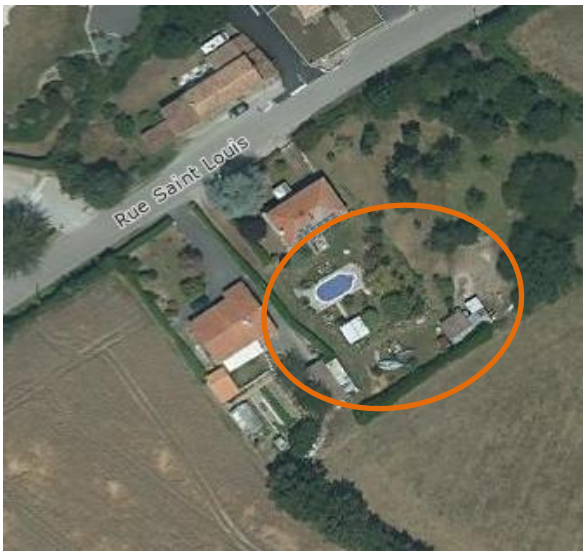


LE POIRE SUR VIE – Rue Saint Louis

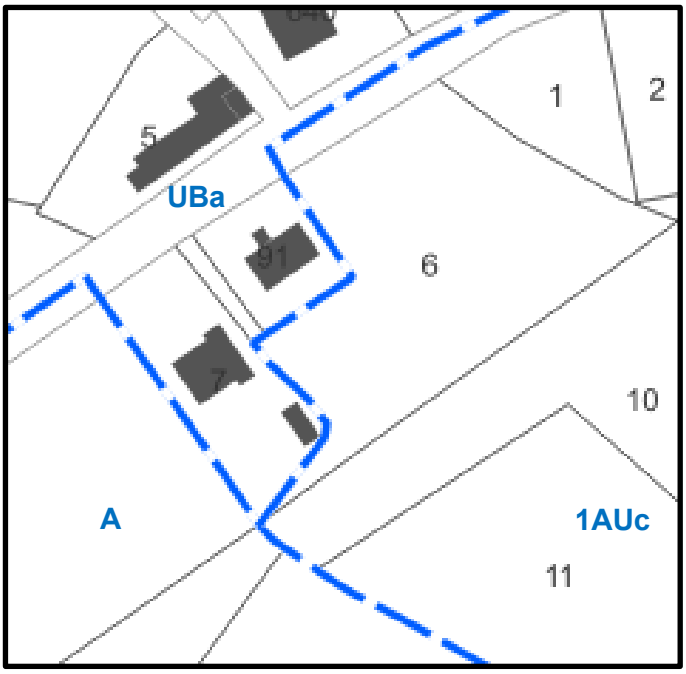
REFERENCE CADASTRALE : AL 6p

Le tracé des zones « UBa », dédiées aux activités pavillonnaires et « 1AUc » dédiées aux zones à urbaniser, est rectifié pour intégrer le fond du jardin et la piscine associés à l'habitation et existants avant l'élaboration initiale du PLUi-H.

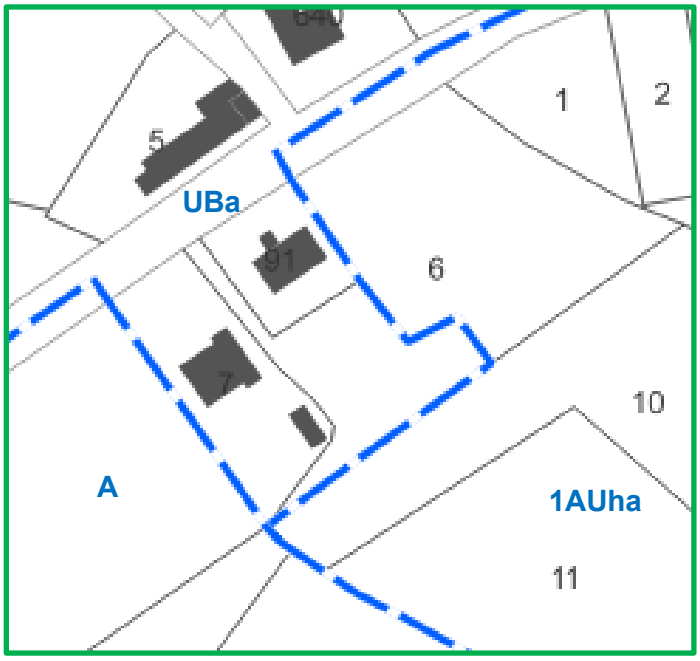
A noter que la zone « 1AUC » est modifiée en « 1AUha » suite à la suppression de la ZAC.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



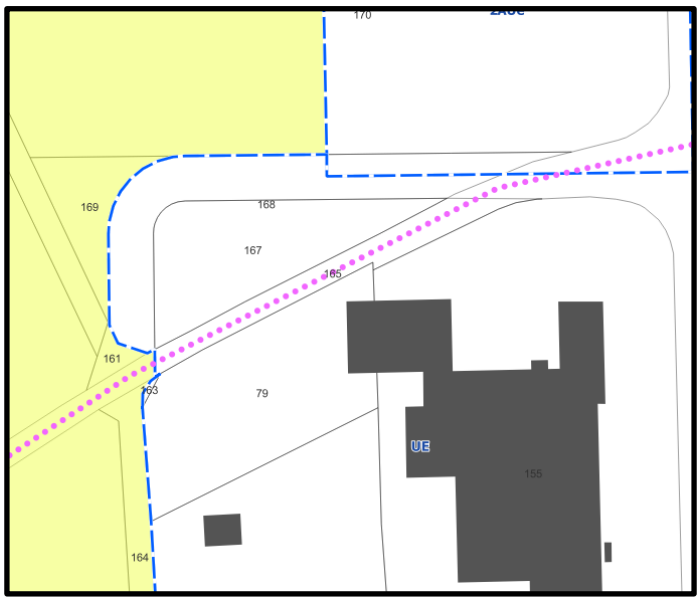
LES LUCS SUR BOULOGNE – ZA La Javatière

REFERENCE CADASTRALE : ZH 165-168

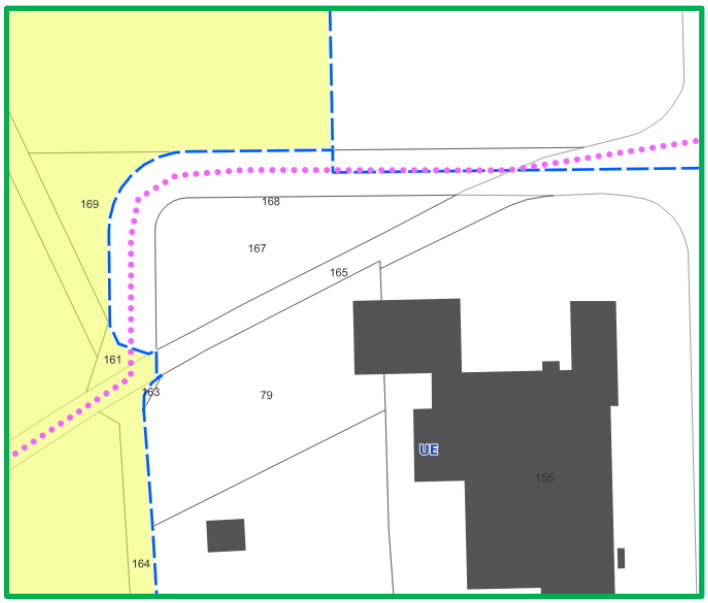
Le tracé du cheminement doux (en rose), localisé au sein d'une parcelle privée, est rectifié en cohérence avec l'existant.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



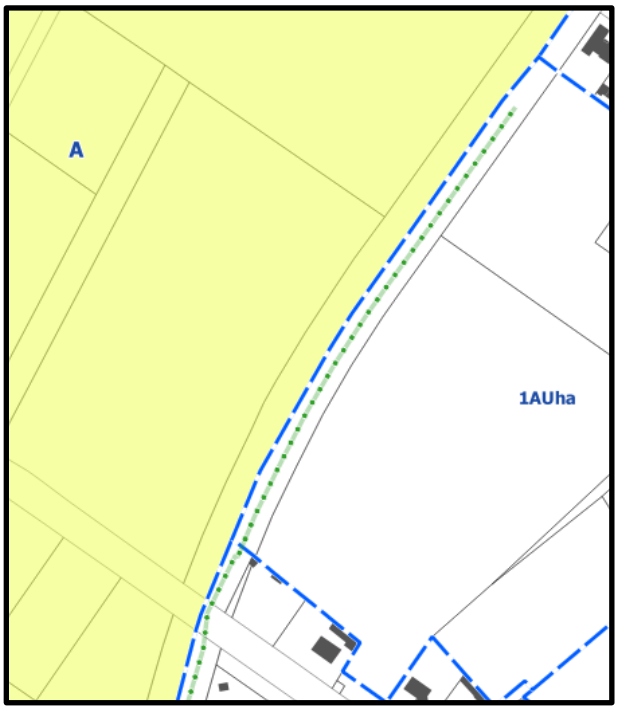
LES LUCS SUR BOULOGNE – Lotissement « Les Portes de l'Atlantique »

REFERENCE CADASTRALE : ZD 385-386-387, etc.

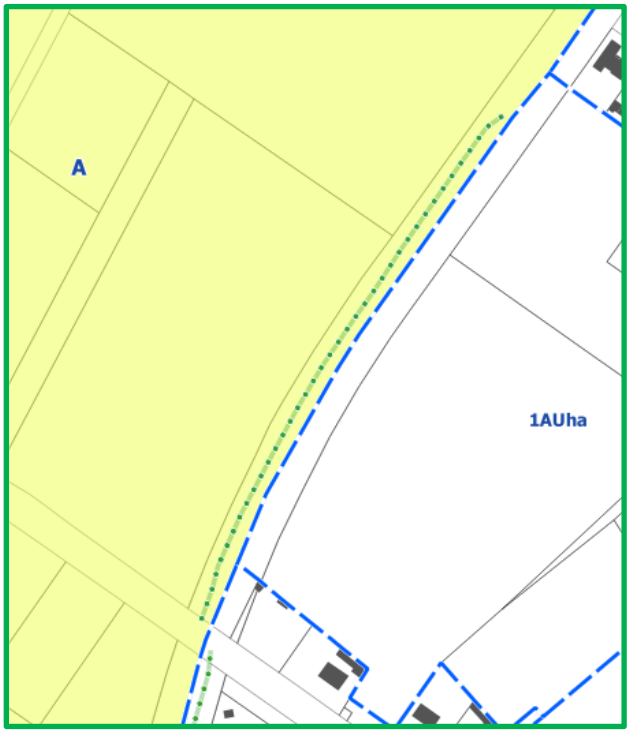
Le tracé des haies (en vert) est rectifié en cohérence avec l'existant.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



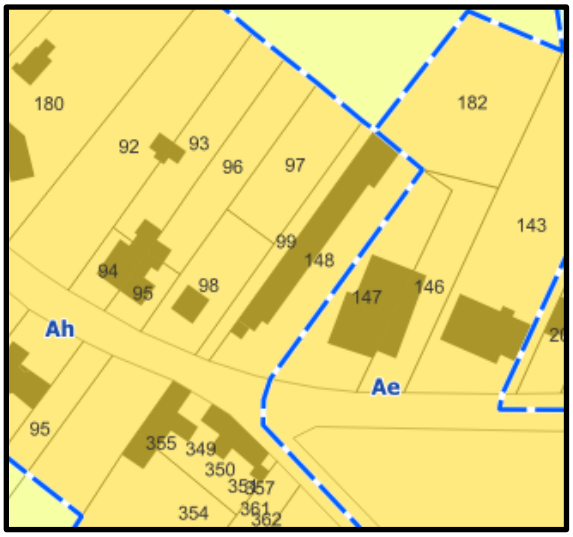
LES LUCS SUR BOULOGNE – Constantine

REFERENCE CADASTRALE : YK 99-148

Le tracé des STECAL « Ah » et « Ae » dédiés respectivement aux villages pouvant accueillir de nouvelles habitations et aux activités économiques en zone agricole, est rectifié afin d'intégrer les parcelles déjà dédiées aux activités économiques avant l'approbation initiale du PLUi-H en 2021.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



LES LUCS SUR BOULOGNE

OAP Poursuite du Val de Bourgneuf 3

Le bilan chiffré est rectifié concernant la programmation de l'OAP Poursuite du Val de Bourgneuf 3, en cohérence avec la programmation effective de l'OAP Poursuite du Val de Bourgneuf 3 de 26 habitations /hectare et non 27.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré des Lucs sur Boulogne

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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré des Lucs sur Boulogne

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	26	22	45%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**7,37**	**24**	**179**	**23%**	

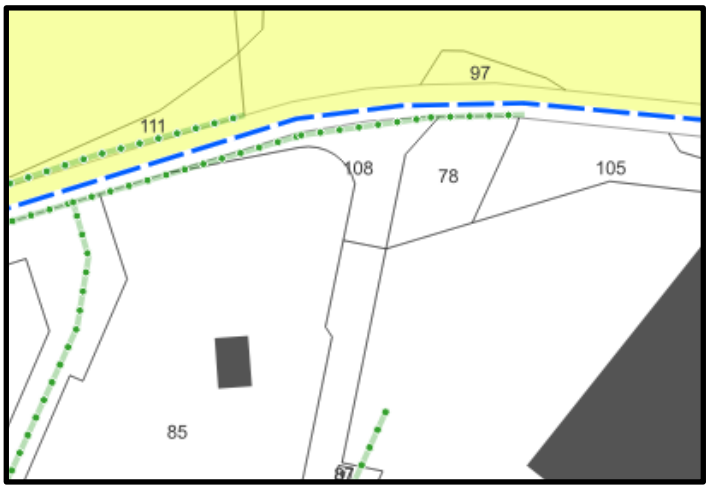
MACHE – Bel Air

REFERENCE CADASTRALE : ZC 78-108-85

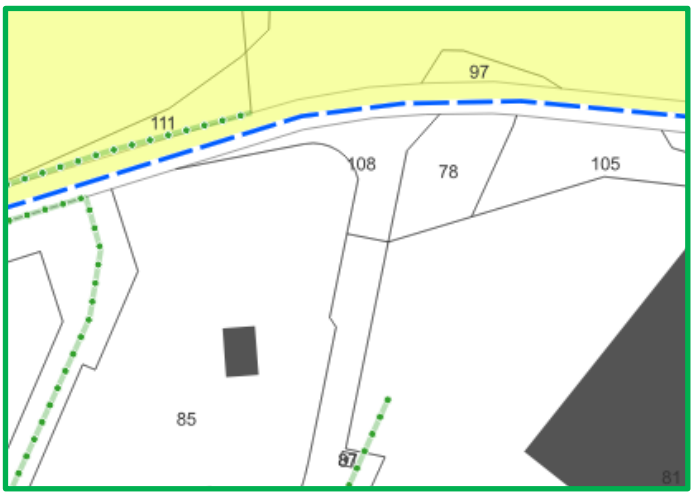


Le tracé des haies (en vert) inexistantes est rectifié en cohérence.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



PALLUAU – Route de Beaufou

REFERENCES CADASTRALES : ZC 25-67-23-26

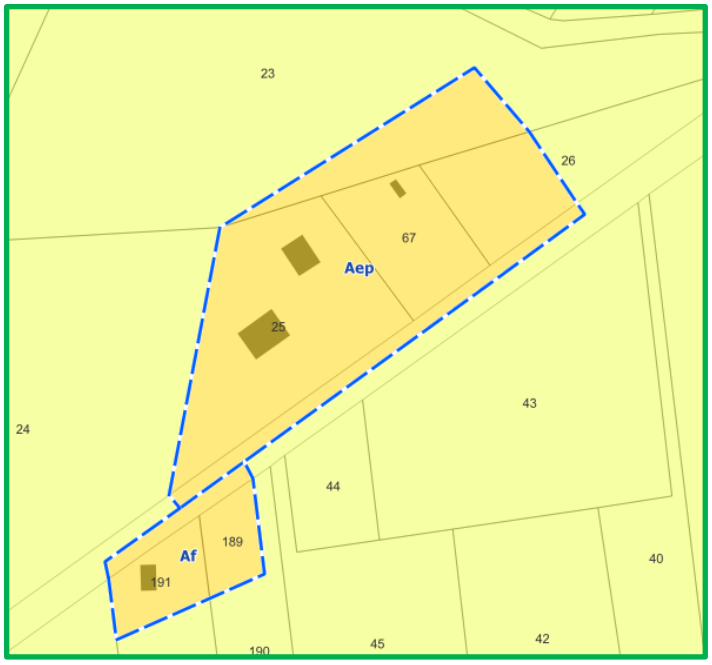


Le zonage concernant une centrale électrique est rectifié en évoluant de « Ae » dédié à une activité économique en zone agricole vers par un zonage « Aep » dédié aux équipements publics. Il est également agrandi sur la parcelle ZC 26 pour permettre son extension.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



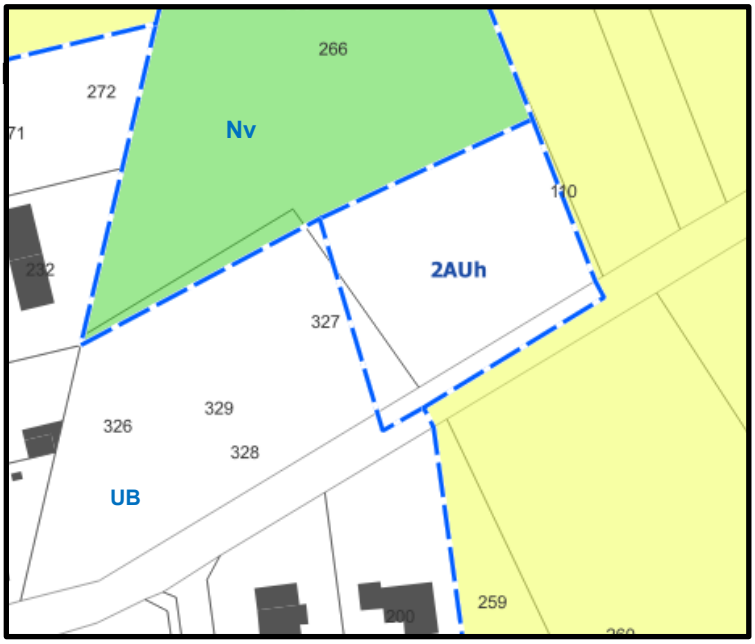
PALLUAU – Rue des Tournesols et Chemin de la Naulière

REFERENCE CADASTRALE : ZB 326-327-329-266

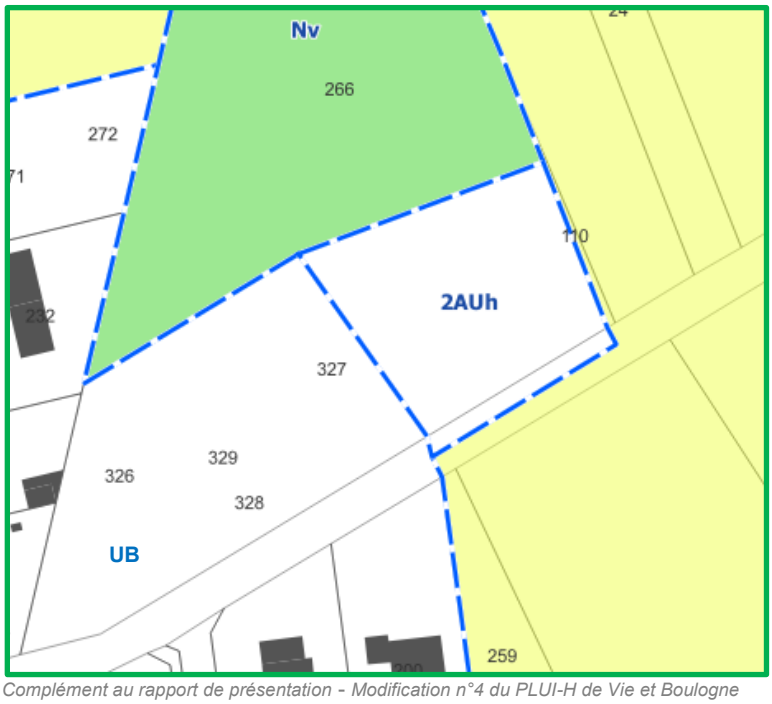


Le tracé des zones « UB », « 2AUh », « Nv » dédiées respectivement aux zones pavillonnaires, aux futures zones à urbaniser et à la nature en ville, est rectifié en cohérence avec le parcellaire.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



PALLUAU

OAP Rue de la Prévôté

La programmation de l'OAP Rue de la Prévôté est rectifiée, en cohérence avec la superficie effective de 0,88 et non 0,95 hectare.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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 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 : **0,95 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

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 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

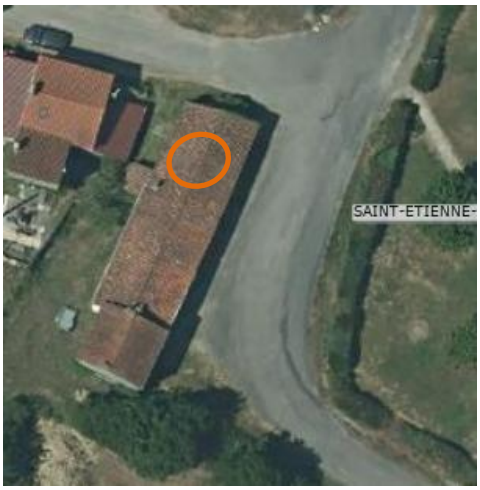
Superficie : **0,88 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

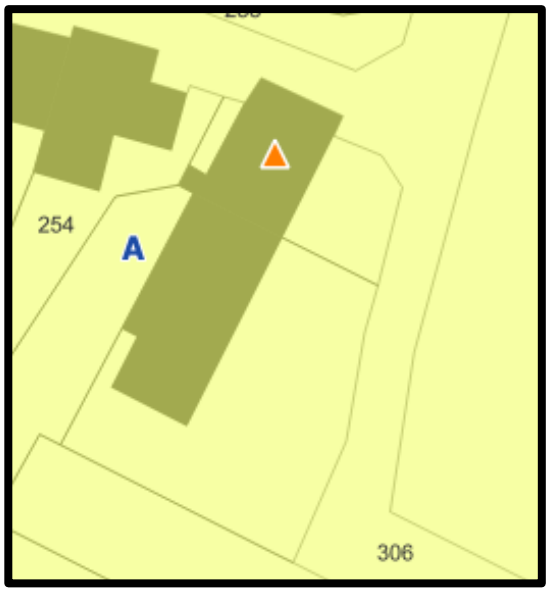
SAINT ETIENNE DU BOIS – Les Emérillères

REFERENCES CADASTRALES : ZN 306

L'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination vers l'habitat ou l'autre hébergement touristique est rectifié, car le bâtiment appartient à la destination habitation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

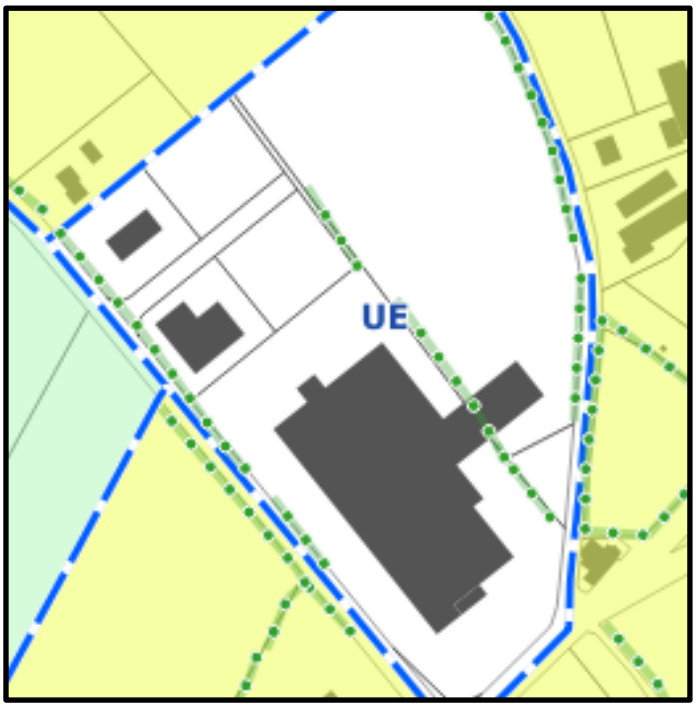


SAINT ETIENNE DU BOIS – ZA Le Gué au chaud

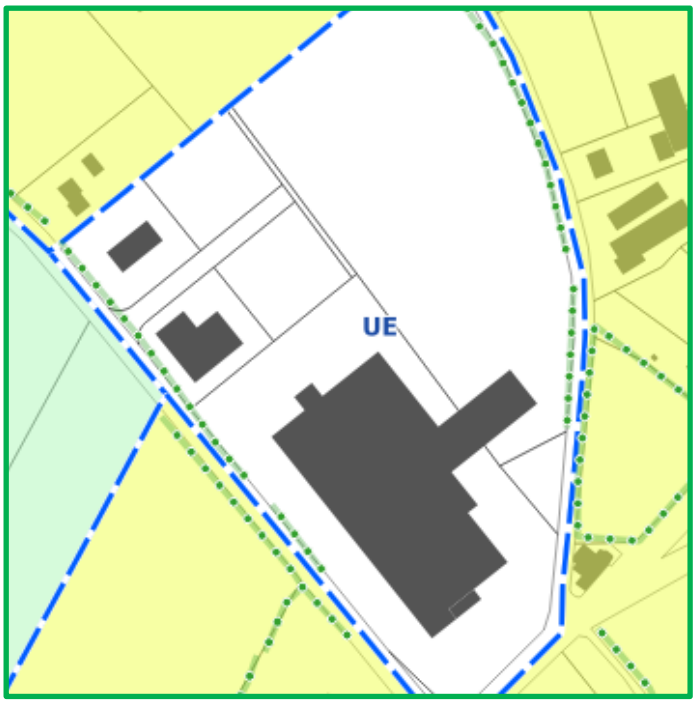
REFERENCE CADASTRALE : ZY 311-312-etc.

Le tracé de la haie (en vert) inexistante est rectifié en cohérence.





Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

SAINT PAUL MONT PENIT – La Moraudière

REFERENCES CADASTRALES : ZD 296

L'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination vers l'habitat ou l'autre hébergement touristique est rectifié, car le bâtiment appartient à la destination habitation.



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



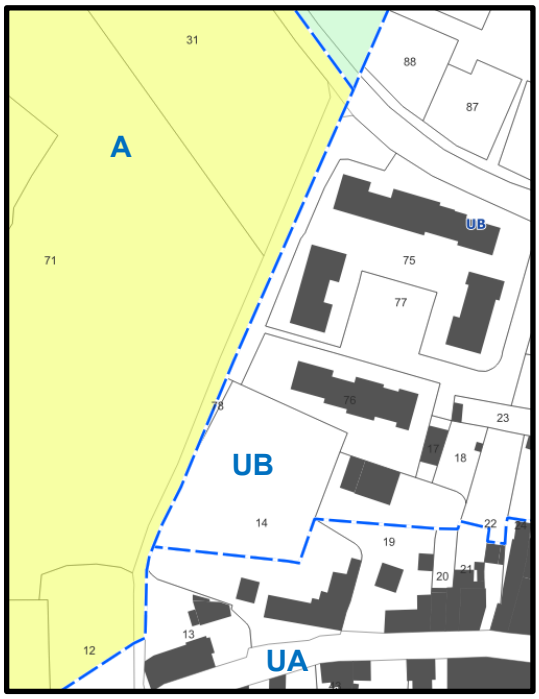
SAINT PAUL MONT PENIT – Rue des Garennes de la Nation

REFERENCES CADASTRALES : ZI 31 et AB 12-71

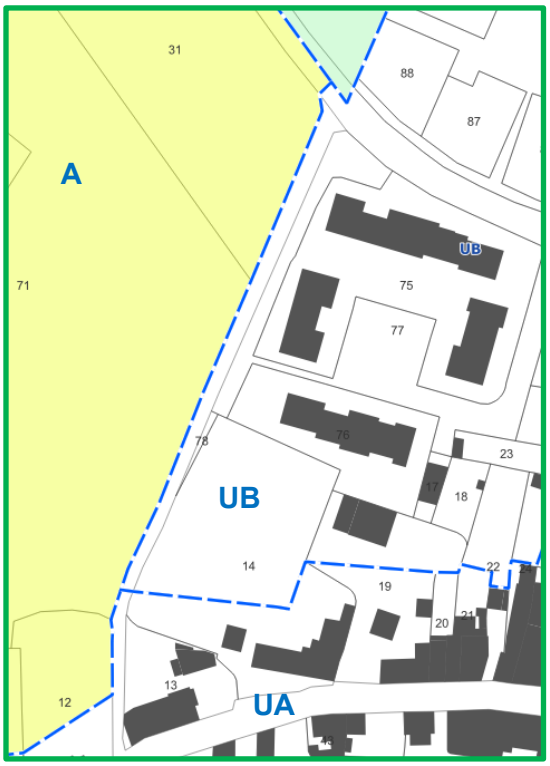


Le tracé des zones « Ub » et « A » dédiés respectivement aux zones pavillonnaires et à l'habitat est rectifié, afin d'inclure en zone urbaine une voie qui la dessert.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

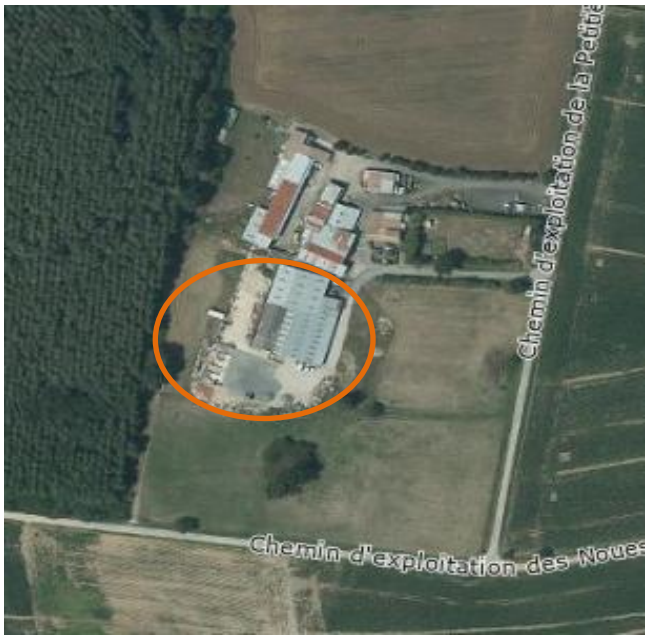


Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



SAINT PAUL MONT PENIT – La Petitière

REFERENCE CADASTRALE : AD 52



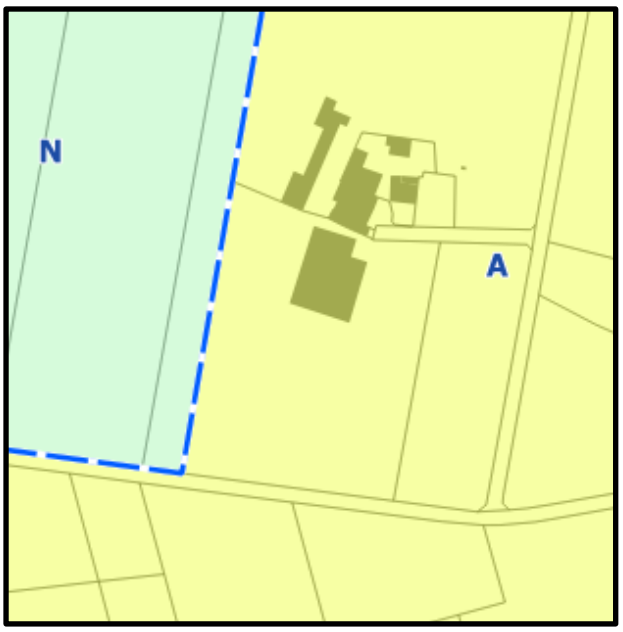
Le zonage de la parcelle AD 52 est classé dans un secteur dédié aux activités agricoles « A ».

Toutefois, depuis 2016, soit avant l'approbation initiale du PLUi-H, le site accueille une entreprise de maçonnerie de 8 employés.

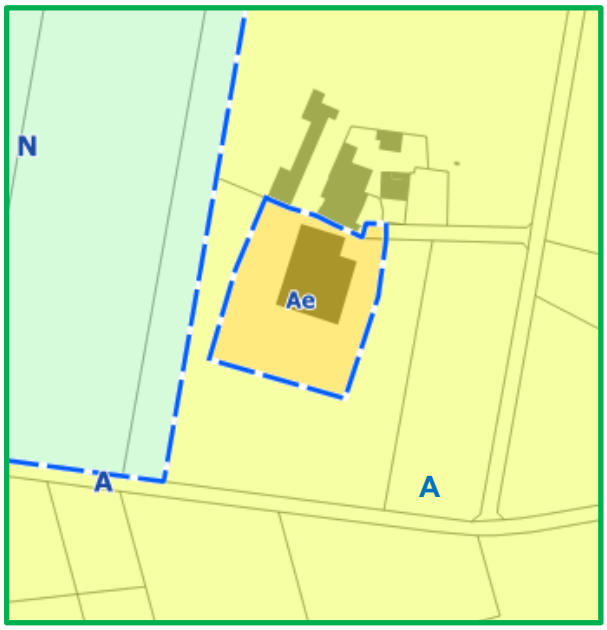
S'agissant d'une erreur matérielle et conformément à sa véritable vocation, le terrain d'assiette est rectifié vers le sous-secteur « Ae », activité existante incompatible avec la vocation de la zone afin de correspondre à l'usage du site.

De par son zonage et les règles de la zone « Ae » limitées à 50% d'emprise au sol par rapport à l'existant, les extensions possibles sont très mesurées et la consommation d'espace potentielle nulle.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de correspondre aux projets, les OAP sectorielles 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.

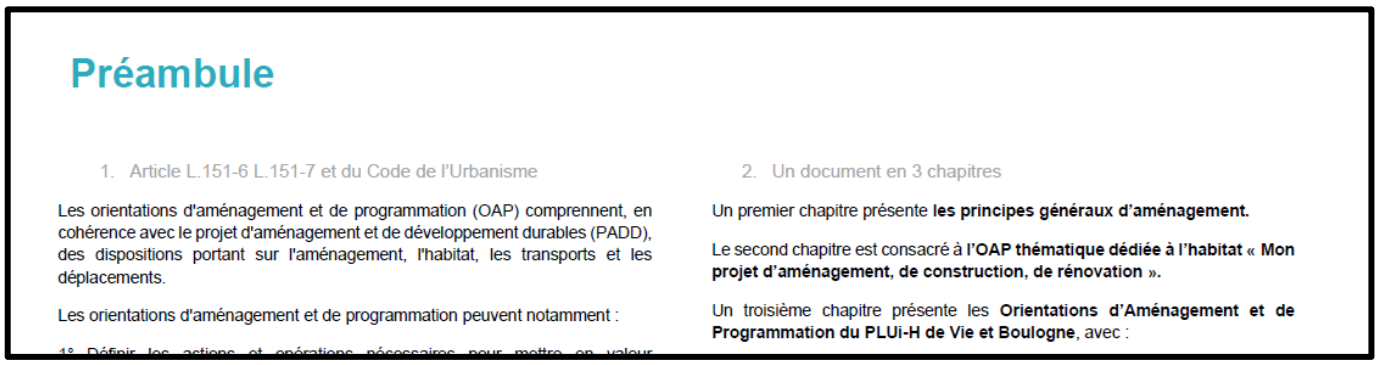
De plus, afin d'être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Vie et Boulogne, une OAP thématique a été ajouté en sus de celle dédiée à l'habitat qui a été modifiée également notamment afin de gagner en lisibilité.

Les objectifs du PADD, dont la densité et le pourcentage de logements sociaux, demeurent inchangés.

3.1 Préambule

Le contenu du préambule est modifié suite à la création de l'OAP thématique « PCAET » (Plan Climat Air Énergie Territorial) afin d'encourager des aménagements adaptés aux enjeux locaux.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Préambule

1. Article L.151-6 L.151-7 et du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

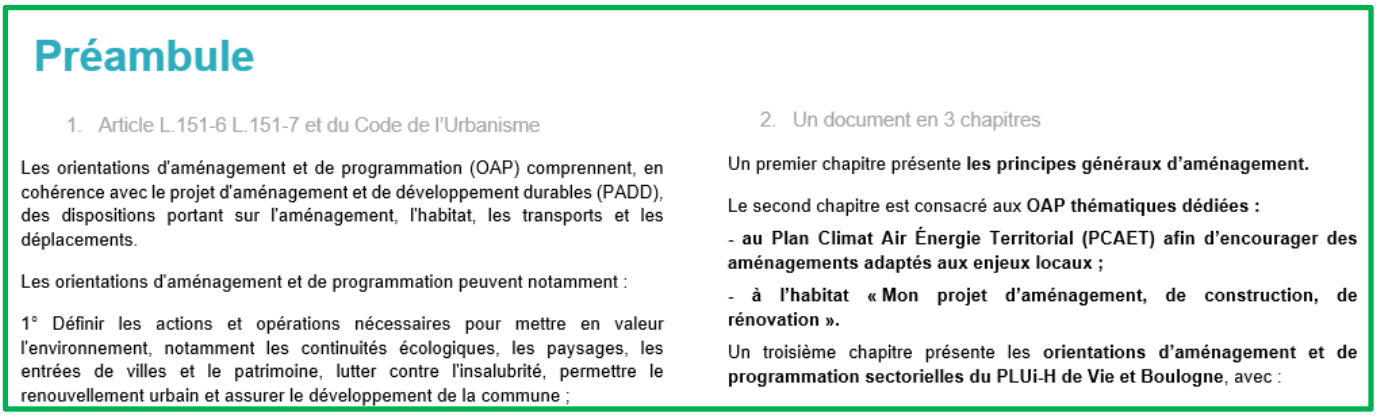
2. Un document en 3 chapitres

Un premier chapitre présente **les principes généraux d'aménagement.**

Le second chapitre est consacré à **l'OAP thématique dédiée à l'habitat « Mon projet d'aménagement, de construction, de rénovation ».**

Un troisième chapitre présente les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H de Vie et Boulogne**, avec :

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H



Préambule

1. Article L.151-6 L.151-7 et du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2. Un document en 3 chapitres

Un premier chapitre présente **les principes généraux d'aménagement.**

Le second chapitre est consacré aux **OAP thématiques dédiées :**

- **au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) afin d'encourager des aménagements adaptés aux enjeux locaux ;**
- **à l'habitat « Mon projet d'aménagement, de construction, de rénovation ».**

Un troisième chapitre présente les **orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLUi-H de Vie et Boulogne**, avec :

3.2 OAP sectorielle

Aizenay

Le secteur situé à La Rétière, sur 4600 m², est actuellement composé d'un hangar à proximité d'une zone pavillonnaire. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

La Retière - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés.
- L'orientation 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 l'impasse Maurice Ravel.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le cheminement doux devra connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant au sud-ouest 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...).
- L'espace végétalisé devra être conservé.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé à côté d'un lotissement, le site est délimité au Nord par des éléments paysagers qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement. Sans contrainte particulière, le projet d'aménagement visera à finaliser le quartier d'habitat s'appuyant sur la typologie de bâti existante.

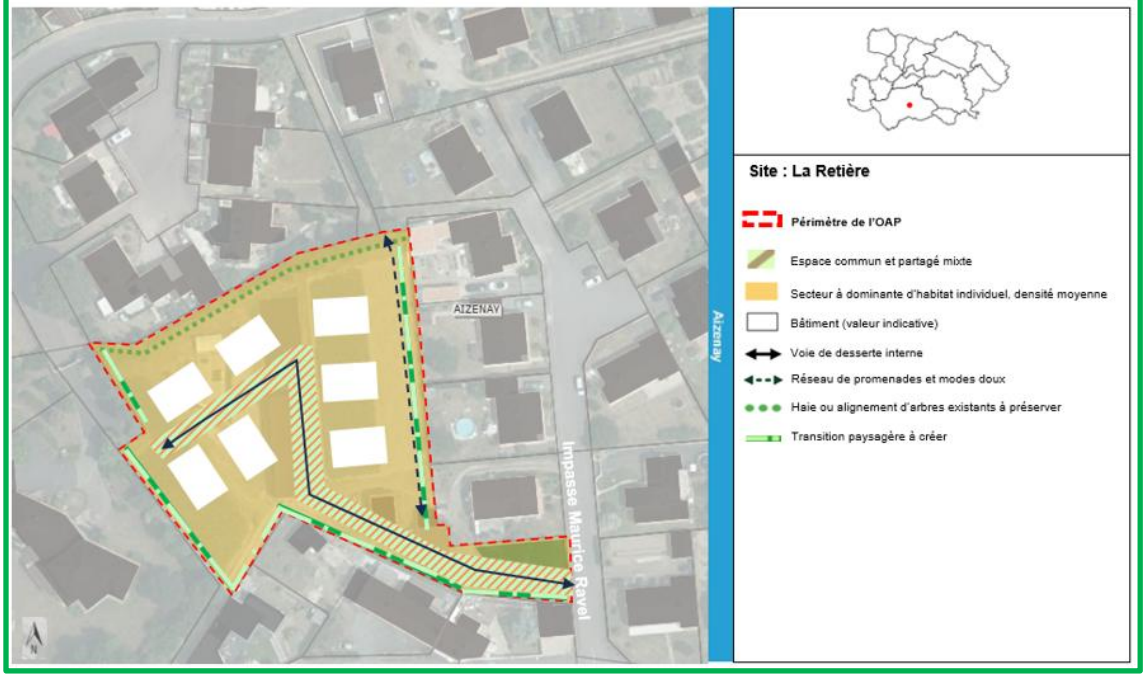
PROGRAMMATION

Superficie : **0,46 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Logements sociaux **: 50 % maximum**

4. Schéma de principe



Le secteur situé 19 Route de Challans, sur 2600 m², est actuellement composé d'une habitation à proximité d'un équipement et d'une zone pavillonnaire. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

19 Route de Challans – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera principalement du logement intermédiaire ou collectif.
- 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 un accès unique sur la route de Challans
- 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…).
- L'espace végétalisé devra être conservé.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé à proximité immédiate d'équipements et au sein d'un quartier pavillonnaire, le secteur est composé d'éléments paysagers sur une partie importante du site.

PROGRAMMATION

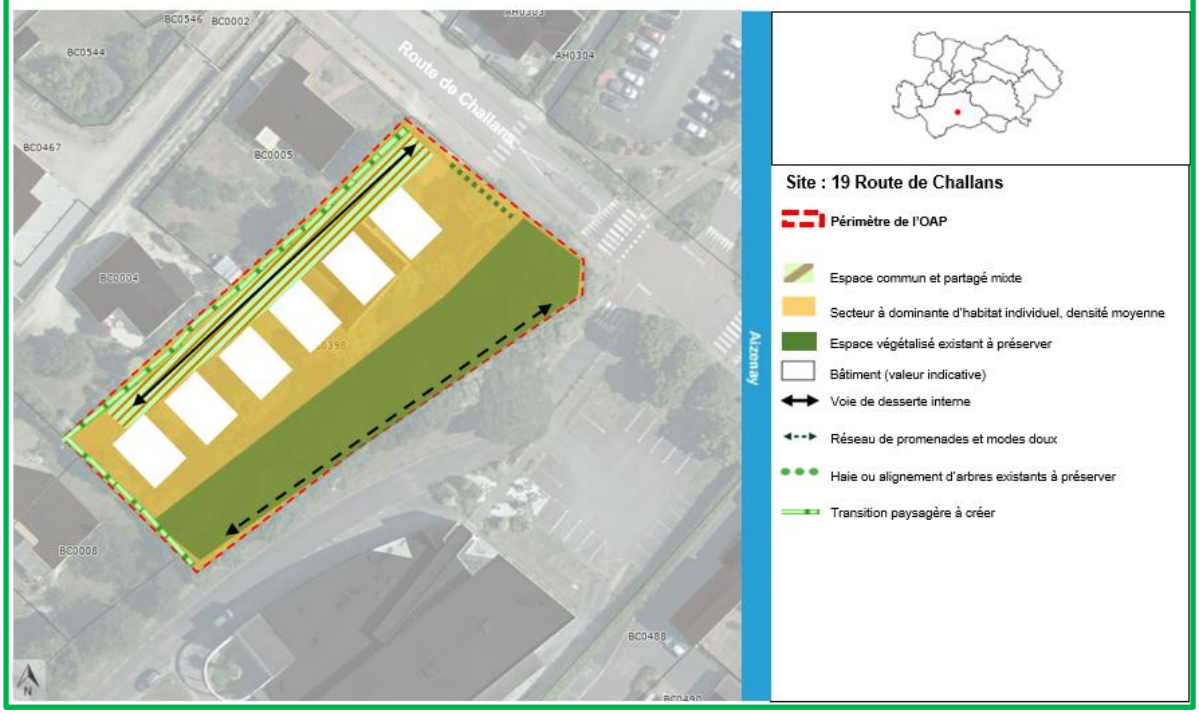
Superficie : **0,26 hectare (ha)**

Densité minimum : **95 habitations / ha**

Logements sociaux **: 15% minimum et 50 % maximum**

19 Route de Challans – Aizenay

4. Schéma de principe



Le secteur situé Route du Poiré-sur-Vie, sur 7500 m², est actuellement composé d'une activité économique à proximité du centre-bourg. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route du Poiré-sur-Vie – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat en cas d'arrêt de l'activité économique.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés, logements intermédiaires ou petits collectifs s'intégrant dans l'environnement.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera uniquement par la rue de la route du Poiré-sur-Vie.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé à l'est de la commune sur la route du Poiré-sur-Vie, le site est composé actuellement d'une activité économique.
A proximité du centre-bourg, le site offre un potentiel intéressant pour réaliser une opération de renouvellement urbain.

PROGRAMMATION

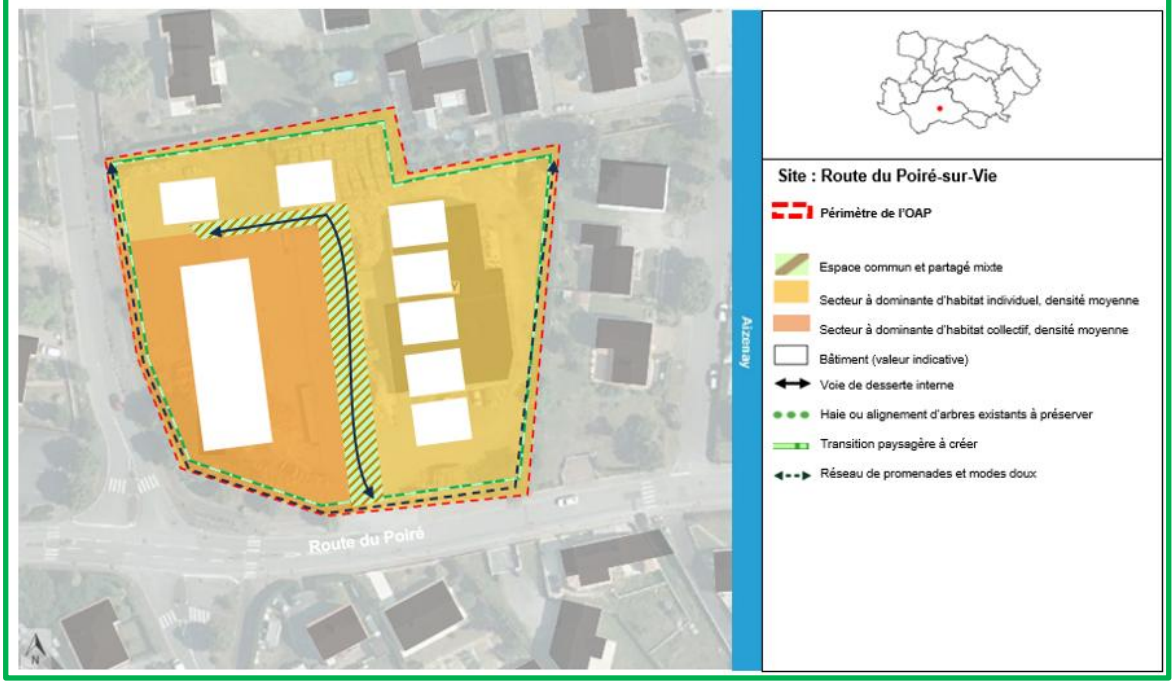
Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Route du Poiré-sur-Vie – Aizenay

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP Route de Maché 1 est modifiée concernant le pourcentage de logement sociaux afin d'assurer une mixité sociale.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Route de Maché 1 - Aizenay

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par les voies du nouveau lotissement voisin situé à l'Ouest.
- 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



Situé sur la partie Ouest de la RD 948, le long de la route de Maché, ce secteur concentre de nombreux projets d'habitat récemment achetés ou en cours de construction. Ce site en question se bordent deux secteurs récemment aménagés. Sans contraintes particulières le projet visera à mailler et à prolonger la continuité des aménagements qui sont en cours sur le secteur le long de la route de Maché.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,92 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route de Maché 1 - Aizenay

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par les voies du nouveau lotissement voisin situé à l'Ouest.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et 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



Situé sur la partie Ouest de la RD 948, le long de la route de Maché, ce secteur concentre de nombreux projets d'habitat récemment achetés ou en cours de construction. Ce site en question se bordent deux secteurs récemment aménagés. Sans contraintes particulières le projet visera à mailler et à prolonger la continuité des aménagements qui sont en cours sur le secteur le long de la route de Maché.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,92 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **40 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Soulard-Clémenceau est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

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 %**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Extrait de la modification n°4 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 : **180 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Minoterie Gauvrit est modifiée concernant le pourcentage de logement sociaux afin d'assurer une mixité sociale.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Minoterie Gauvrit - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a 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 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Minoterie Gauvrit - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a 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 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 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 : **1,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Ateliers municipaux est modifiée concernant le pourcentage de logement sociaux afin d'assurer une mixité sociale.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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 %**

Extrait de la modification n°4 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 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Place du Champ de Foire est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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 architecturale.
- 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**

Extrait de la modification n°4 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 architecturale.
- 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 : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : 20 % minimum et 50 % maximum

La programmation de l'OAP Rue Sainte Barbe est modifiée concernant le pourcentage de logement sociaux afin d'assurer une mixité sociale.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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**

Extrait de la modification n°4 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**

Logements sociaux **: 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Rue de Villeneuve est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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 %**

Extrait de la modification n°4 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 : **50 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

La programmation de l'OAP Rue Gobin est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

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 le 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 actuellement en vigueur

Extrait de la modification n°4 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 et 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 le 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 : **75 habitations / ha**

Logements sociaux : **17 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Prairie route de Saint Gilles 1 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Prairie route de Saint-Gilles 1 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines, en cohérence avec la topographie du site..
- 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

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- La desserte du site se fera par le rond-point existant route de Saint-Gilles. L'aménagement de l'accès devra être sécurisé.
- 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…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les espèces locales.
- Les points de vue repérés sur le site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- 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 de projet est une prairie en plein cœur de ville à proximité des commerces et des écoles. Le site est bordé par un chemin piéton arboré donnant accès au centre-ville. Il est marqué par une topographie descendante sur la route de Saint-Gilles et de nombreux arbres.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,02 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Prairie route de Saint-Gilles 1 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines, en cohérence avec la topographie du site..
- 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

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- La desserte du site se fera par le rond-point existant route de Saint-Gilles. L'aménagement de l'accès devra être sécurisé.
- 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…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les espèces locales.
- Les points de vue repérés sur le site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- 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 de projet est une prairie en plein cœur de ville à proximité des commerces et des écoles. Le site est bordé par un chemin piéton arboré donnant accès au centre-ville. Il est marqué par une topographie descendante sur la route de Saint-Gilles et de nombreux arbres.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,02 hectares (ha)**

Densité minimum : **42 habitations / ha**

Logements sociaux : **21 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Prairie route de Saint Gilles 2 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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**

Extrait de la modification n°4 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 est à privilégier 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.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

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 : **32 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

La programmation de l'OAP Rue des Camélias est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue des Camélias - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements 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 front bâti devra être mis en place en cohérence avec les habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue des Camélias.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à prévoir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

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 limites du site bordant le boisement au Sud devront être préservées. Ces transitions paysagères entre l'espace bâti et l'espace boisé devront être traitées avec soin.

CONTEXTE



Ce site de moins d'un hectare est une prairie dans un quartier d'habitations. Le site est bordé par des arbres de hautes tiges. Le site est en pente en direction d'un espace naturel composé de sentiers piétons.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,9 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue des Camélias - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements 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 front bâti devra être mis en place en cohérence avec les habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue des Camélias.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à prévoir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

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 limites du site bordant le boisement au Sud devront être préservées. Ces transitions paysagères entre l'espace bâti et l'espace boisé devront être traitées avec soin.

CONTEXTE



Ce site de moins d'un hectare est une prairie dans un quartier d'habitations. Le site est bordé par des arbres de hautes tiges. Le site est en pente en direction d'un espace naturel composé de sentiers piétons.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,90 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **16 % minimum et 50 % maximum**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

L'OAP située Rue Charbonnière est agrandie de 6000 m² à 1ha. Elle est modifiée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif. Le secteur agrandi est actuellement composé d'une habitation à conserver et de bâtiments à démolir potentiellement pour de futures habitations. La programmation de l'OAP Rue Charbonnière est modifiée et adaptée au nouveau secteur notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue Charbonnière - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés, logements intermédiaires et/ou petits collectifs.
- En second rideau, l'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain sera constitué le long de la rue Charbonnière.
- 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 du site se fera par la rue Charbonnière.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte 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



Situé en plein quartier pavillonnaire en second rideau de la rue de la Roche, le site revêt un potentiel intéressant pour accueillir de l'habitat. Sans contrainte particulière le site devra prendre en compte les éléments paysagers structurants sur le site (arbres et haies).

PROGRAMMATION

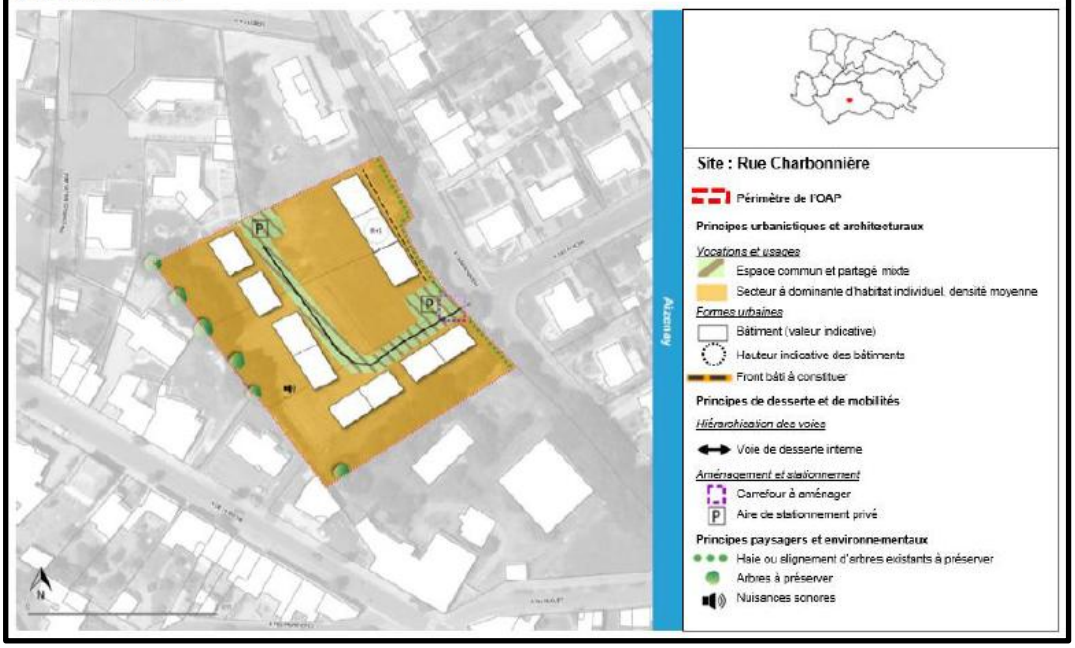
Superficie : **0,6 hectare (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **16 %**

Rue Charbonnière - Aizenay

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue Charbonnière - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés, logements intermédiaires et/ou petits collectifs s'intégrant dans l'environnement.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'habitation existante au sud-ouest sera préservée afin de maintenir une continuité avec les habitations existantes.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Charbonnière. Aucun accès supplémentaire ne sera créé dans les autres rues.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte 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...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé en plein quartier pavillonnaire en second rideau de la rue de la Roche, le site revêt un potentiel intéressant pour accueillir de l'habitat. Sans contrainte particulière le site devra prendre en compte les éléments paysagers structurants sur le site (arbres et haies) ainsi que l'habitation au sud à préserver.

PROGRAMMATION

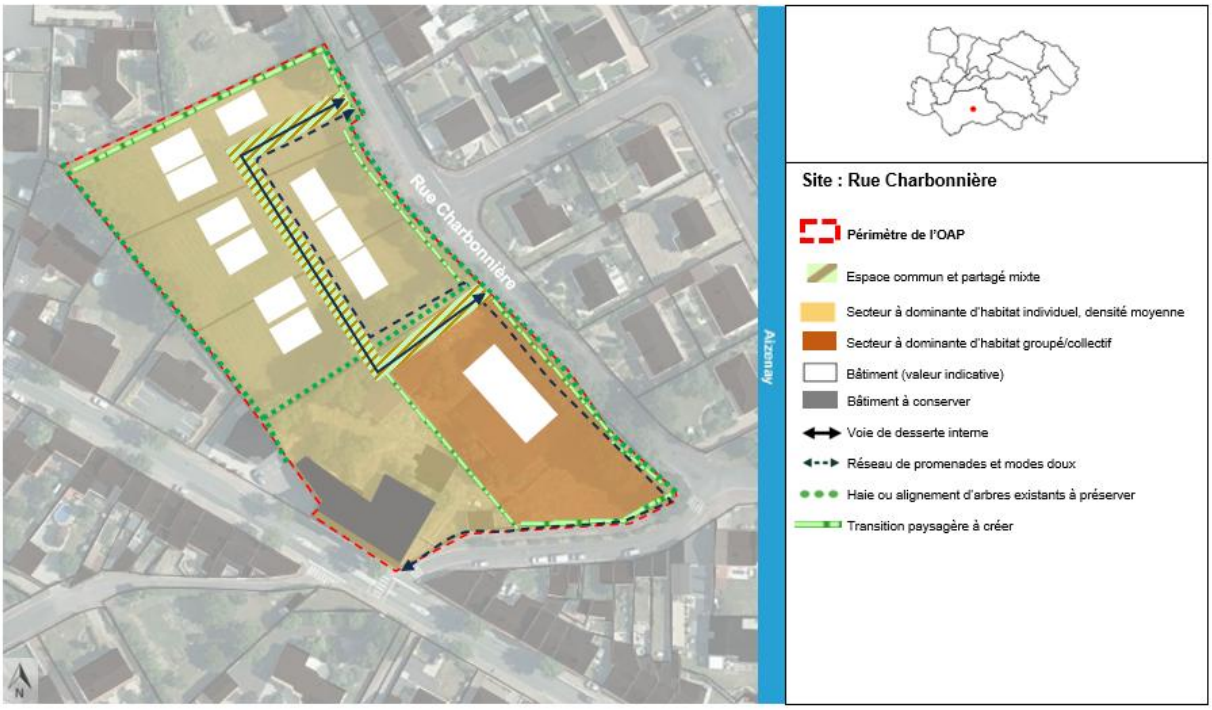
Superficie : **1 hectare (ha), dont 0,40 en renouvellement urbain**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Rue Charbonnière - Aizenay

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP Route de Venansault est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Route de Venansault - 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.
- Le cadre arboré du site devra être préservé et intégré à l'aménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue de Venansault sur la voie existante du terrain.
- 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…).
- Une bande arborée devra être préservée sur la partie Est et Sud du site.

CONTEXTE



Ce site est une grande propriété composée d'arbres de haute tige. Cette grande propriété est située derrière l'hypermarché et à proximité de la D948. Dans l'aménagement du site, il conviendra de respecter le cadre arboré.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **12 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route de Venansault - 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.
- Le cadre arboré du site devra être préservé et intégré à l'aménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue de Venansault sur la voie existante du terrain.
- 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…).
- Une bande arborée devra être préservée sur la partie Est et Sud du site.

CONTEXTE



Ce site est une grande propriété composée d'arbres de haute tige. Cette grande propriété est située derrière l'hypermarché et à proximité de la D948. Dans l'aménagement du site, il conviendra de respecter le cadre arboré.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **11 habitations / ha**

Logements sociaux **: 18 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Route de Nantes 1 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Route de Nantes 1 - 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 maisons de villes groupées, des logements intermédiaires ou des 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 route de Nantes.
- 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.
- Les stationnements privés devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales 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



Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes. Situé à proximité du complexe sportif de la Galerne Noroit et l'entreprise RESISTUB le site n'a pas de contrainte particulière. Une voie et un sentier bordent le site..

PROGRAMMATION

Superficie : **0,4 hectare (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route de Nantes 1 - 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 maisons de villes groupées, des logements intermédiaires ou des 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 route de Nantes.
- 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.
- Les stationnements privés devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales 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



Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes. Situé à proximité du complexe sportif de la Galerne Noroit et l'entreprise RESISTUB le site n'a pas de contrainte particulière. Une voie et un sentier bordent le site..

PROGRAMMATION

Superficie : **0,40 hectare (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Route de Nantes 2 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Route de Nantes 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 Nantes.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- 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, 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 fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes. Situé en face du lotissement Paul Gilbert en cours de construction, le site offre un potentiel de densification intéressant. Les éléments paysagers structurants qui bordent le site procurent un sentiment d'intimité qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,31 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route de Nantes 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 Nantes.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- 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, 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 fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes. Situé en face du lotissement Paul Gilbert en cours de construction, le site offre un potentiel de densification intéressant. Les éléments paysagers structurants qui bordent le site procurent un sentiment d'intimité qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,31 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

La programmation de l'OAP Route de Nantes 3 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Route de Nantes 3 - 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 Nantes.
- 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, 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



Situé au Nord du bourg en direction de la Chapelle Palluau, le site est bordé par un espace boisé. Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route de Nantes 3 – 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 Nantes.
- 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, 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



Situé au Nord du bourg en direction de la Chapelle Palluau, le site est bordé par un espace boisé. Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

La programmation de l'OAP Les Sagines est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Les Sagines - 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 rue de l'Anjormière.
- 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.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser 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



Situé au Nord de la commune à proximité de la ZAD, le site est une opération d'optimisation des fonds de jardins des habitations bordant la rue de l'Anjormière. Un Permis d'Aménagé a été délivré sur le site dans le respect des objectifs fixés par le PADD.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,57 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Les Sagines – 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 rue de l'Anjormière.
- 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.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser 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



Situé au Nord de la commune à proximité de la ZAD, le site est une opération d'optimisation des fonds de jardins des habitations bordant la rue de l'Anjormière. Un Permis d'Aménagé a été délivré sur le site dans le respect des objectifs fixés par le PADD.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,57 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

La programmation de l'OAP Route de Challans est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Route de Challans - 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 des 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 présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Challans.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.

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 merlon le long du giratoire devra être aménagé.

CONTEXTE



Le site est localisé en entrée de ville, à proximité de l'échangeur. Des aménagements devront prendre en compte la topographie et la proximité des grands axes de circulation.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,53 hectare (ha)**

Densité minimum : **48 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Route de Challans – 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 des 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 présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Challans.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.

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 merlon le long du giratoire devra être aménagé.

CONTEXTE



Le site est localisé en entrée de ville, à proximité de l'échangeur. Des aménagements devront prendre en compte la topographie et la proximité des grands axes de circulation.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,53 hectare (ha)**

Densité minimum : **48 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Le secteur situé 70 Route du Nantes, sur 6300 m², est actuellement composé d'une habitation et d'un jardin attenant. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

70 Route de Nantes – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la Route de Nantes
- 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...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est un ilot naturel enclavé au sein d'une zone urbaine dédiée à des habitations de types pavillonnaires. Situé en impasse, un réseau de cheminement doux dessert le site.

PROGRAMMATION

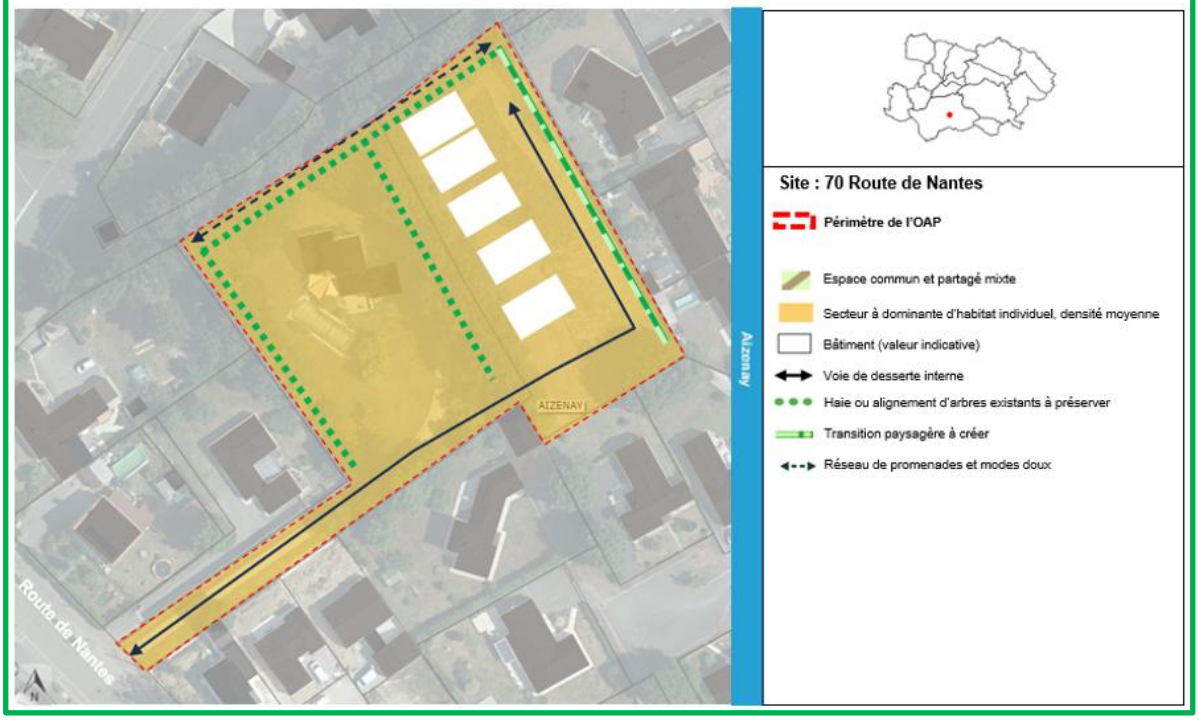
Superficie : **0,63 hectare (ha)**

Densité minimum : **10 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

70 Route de Nantes - Aizenay

4. Schéma de principe



Le secteur situé 99 Route du Nantes, sur 3300 m², est actuellement composé d'un espace libre non bâti. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

99 Route de Nantes – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés.
- 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 uniquement par l'impasse du Grand Chêne
- 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…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé au nord du centre-bourg, le site est entouré d'habitats pavillonnaires et à proximité des équipements sportifs. Il conviendra de préserver et d'intégrer les éléments naturels à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

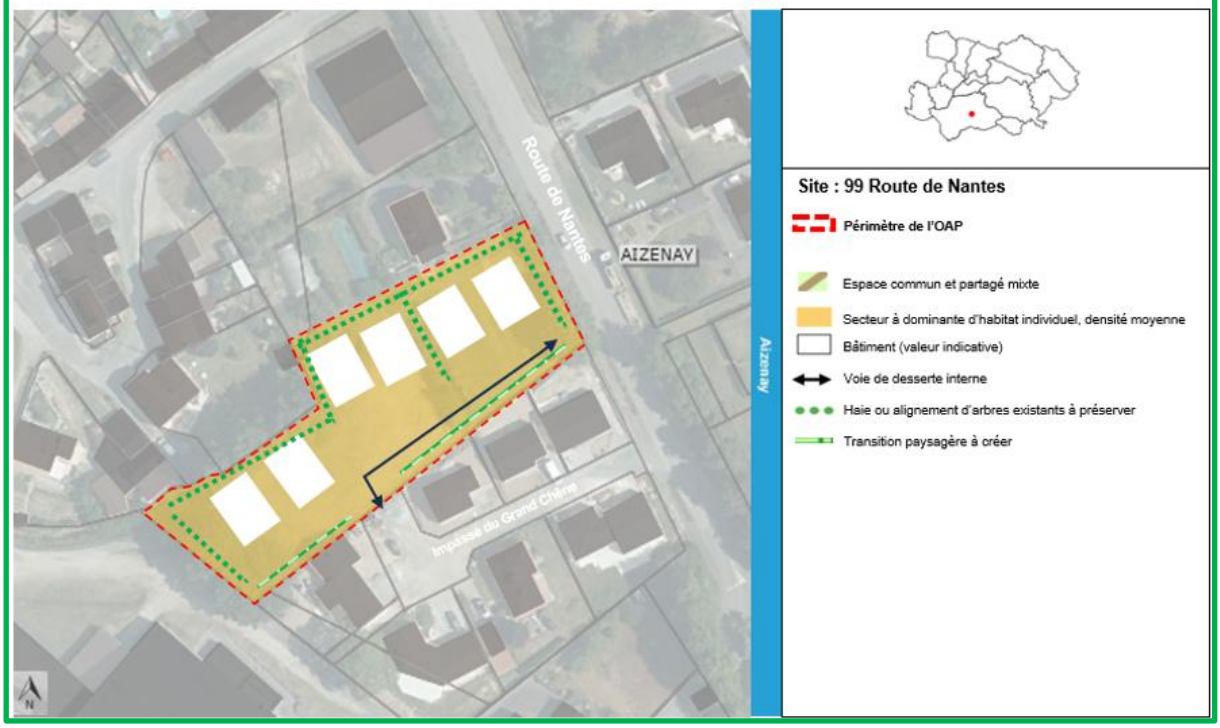
Superficie : **0,33 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

Logements sociaux : **30 % minimum et 50 % maximum**

99 Route de Nantes – Aizenay

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP Les Prairies de Bonnefond est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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 %**

Extrait de la modification n°4 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 hectares (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **33 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Rue des Ormeaux est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue des Ormeaux - Aizenay

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Ormeaux.
- 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 accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- 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, 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



Le secteur est composé de plusieurs sites qui sont intégrés dans un programme de ZAD. Il constitue le projet d'aménagement stratégique et structurant pour l'habitat de la commune. Les nombreux éléments paysagers présents sur le site devront être intégrés dans l'aménagement des sites. A noter que le site est traversé par un corridor naturel.

PROGRAMMATION

Superficie : **19,24 hectares (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue des Ormeaux – Aizenay

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Ormeaux.
- 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 accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- 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, 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



Le secteur est composé de plusieurs sites qui sont intégrés dans un programme de ZAD. Il constitue le projet d'aménagement stratégique et structurant pour l'habitat de la commune. Les nombreux éléments paysagers présents sur le site devront être intégrés dans l'aménagement des sites. A noter que le site est traversé par un corridor naturel.

PROGRAMMATION

Superficie : **19,24 hectares (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

La programmation de l'OAP Impasse du Moulin Petit est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Impasse du Moulin Petit - 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 l'impasse du Petit Moulin.
- 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.
- Le stationnement public 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…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé à côté d'un lotissement, le site est bien délimité par des éléments paysagers qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site. Sans contrainte particulière, le projet d'aménagement visera à finaliser le quartier d'habitat s'appuyant sur la typologie de bâti existante.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Impasse du Moulin Petit - 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 l'impasse du Petit Moulin.
- 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.
- Le stationnement public 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…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé à côté d'un lotissement, le site est bien délimité par des éléments paysagers qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site. Sans contrainte particulière, le projet d'aménagement visera à finaliser le quartier d'habitat s'appuyant sur la typologie de bâti existante.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré d'Aizenay

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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré d'Aizenay

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
La Retière	0,46	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
19 Route de Challans	0,26	95	25	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route du Poiré-sur-Vie	0,75	40	30	20%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Maché 1	0,92	22	20	40%	Sur le temps du PLUi-H
Soulard-Clémenceau	0,12	180	22	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
Place du Champ de Foire	0,13	40	5	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Sainte Barbe	0,15	50	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Villeneuve	0,12	50	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Gobin	0,16	75	12	17%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**5,27**	**45**	**236**	**18%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	2,19				
Gisements fonciers stratégiques					
Prairie Rte de St-Gilles 1	2,02	42	85	21%	Sur le temps du PLUi-H
Prairie Rte de St-Gilles 2	0,36	32	12	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Camélias	0,90	21	19	16%	PA 2018-2020
Rue Charbonnière	1,00	24	24	20%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Venansault	1,22	11	13	18%	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
Les Sagines	0,57	21	12	0%	PA 2018-2020
Route de Challans	0,53	48	25	0%	Sur le temps du PLUi-H
70 Route de Nantes	0,63	10	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
99 Route de Nantes	0,33	17	6	30%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**8,77**	**26**	**229**	**14%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Prairies de Bonnefonds	2,38	20	48	33%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Ormeaux	19,24	22	423	15%	Sur le temps du PLUi-H
Impasse du Moulin Petit	1,20	22	26	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total des secteurs en extension urbaine	**22,82**	**22**	**497**	**17%**	

Apremont

Le secteur de l'ancienne usine d'eau potable, sur 1,86 ha, est actuellement composé de cet ancien équipement, il se situe à proximité immédiate du bourg, du lac d'Apremont et des équipements sportifs. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur. A noter que le secteur accueillera également un équipement public.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Ancienne usine d'eau potable - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site sera reconfiguré afin d'accueillir de l'habitat ainsi qu'un équipement public.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires voire petits collectifs.
- 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 au sein et aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal pour les habitations sera réalisé rue des Sports et du Barrage pour l'équipement collectif.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants.

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 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...).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- 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.
- Les aménagements seront réalisés de manière à conserver le point de vue sur le barrage.
- Les aménagements et constructions respecteront la servitude relative aux périmètres de protection de la retenue du barrage d'Apremont

CONTEXTE



Ce site est composé d'une ancienne usine de traitement d'eau potable à démolir. Il se situe à proximité immédiate du bourg, du lac d'Apremont et des équipements sportifs. Il présente une topographique relativement importante sur la partie sud ouest vers le lac.

PROGRAMMATION

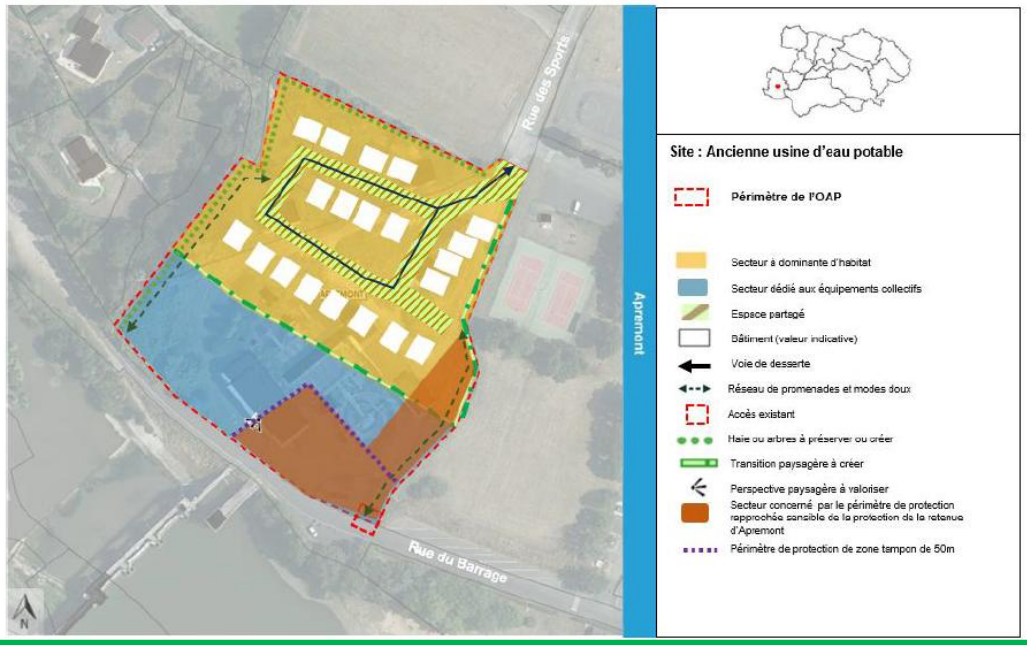
Superficie : **1,86 hectare (ha) dont environ 1 ha dédié à l'habitat**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Ancienne usine d'eau potable - Apremont

4. Schéma de principe



L’OAP Impasse Louis Denis est supprimée afin de préserver cet espace boisé en cœur de ville. Pour rappel, en parallèle le secteur est classé en zone naturelle en ville, dite « Nv ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Impasse Louis Denis - Apremont

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.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L’aménagement des espaces publics et de la voirie devront être abordés pour retrouver l’esprit boisé du site initial.

2. Principes de desserte et mobilité

- L’accès principal du site se fera par l’impasse Louis Denis.
- Un aménagement de voirie est à programmer pour sécuriser l’entrée et la sortie sur la rue.
- 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 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 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.

CONTEXTE



Site boisé enclavé surplombant la rue de Lattre de Tassigny. Il revêt un enjeu fort de paysage car il cache le lotissement à l’arrière. Une attention particulière devra être réalisée sur l’intégration des futures constructions.

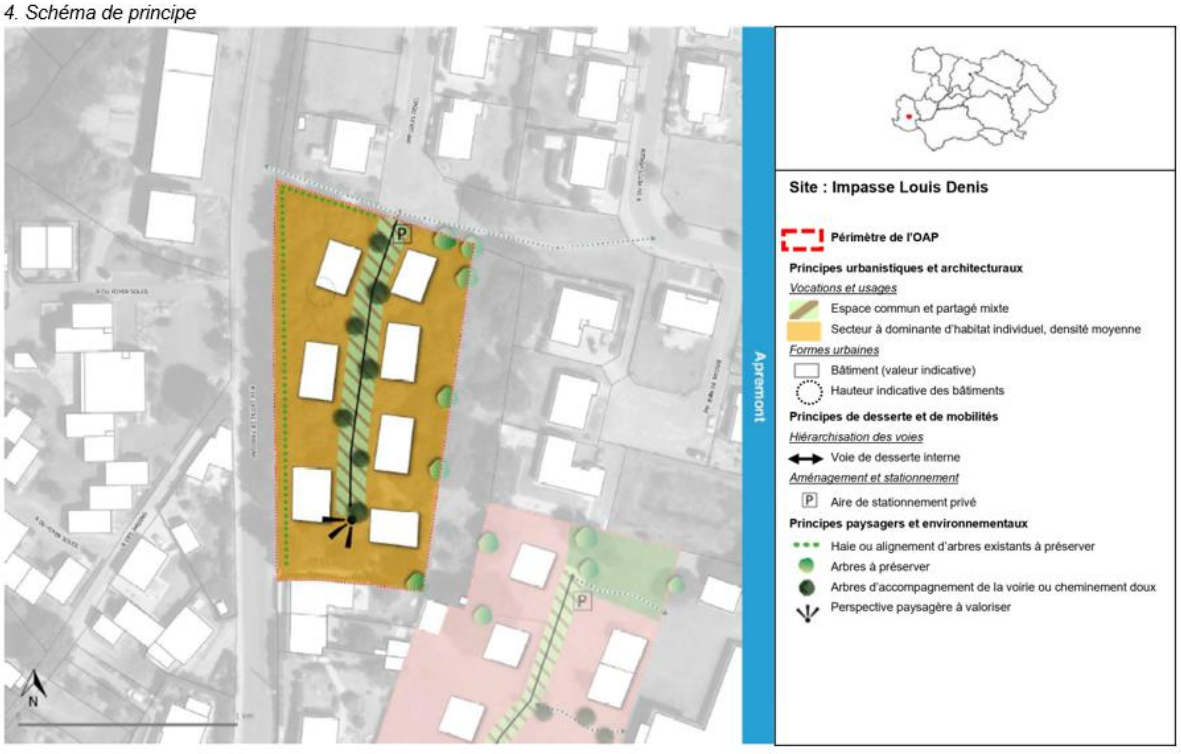
PROGRAMMATION

Superficie : **0,38 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Impasse Louis Denis - Apremont

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré d'Apremont

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%**	

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Ancienne usine d'eau potable	1,00	20	20	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,00**	**20**	**20**	**15%**	
Secteurs 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
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	**5,13**	**19**	**100**	**18%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Artisans 1	2,61	16	42	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de la Parentière/Soleil levant	2,43	16	39	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**5,04**	**16**	**81**	**15%**	

Beaufou

L'OAP Gite des Rivières 1 est supprimée au vu des caractéristiques du secteur, notamment sa localisation au sein d'un périmètre délimité des abords (PDA) incompatible avec l'OAP.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue de la Gite des Rivières 1 - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée visera à structurer la rue de la Gîte des Rivières. L'habitat intermédiaire et / ou collectif est à privilégier.
- Une cohérence dans la typologie, le gabarit et le traitement du front de rue devra être réalisée en lien avec le second secteur de projet de la rue de la Gite des Rivières.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- La programmation de logements sociaux sur les deux sites de part et d'autre de la voie pourra être commune afin de faciliter la faisabilité des secteurs de projet.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira le secteur par la rue de la Gite des Rivières.
- 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 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 ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.
- 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 enherbé longe la rue de la Gite des Rivières. Il fait face à un autre site de projet. Les deux sites sont à travailler ensemble. Sans contrainte particulière, ce secteur offre un bel espace pour accueillir de l'habitat à deux pas de la rue principale qui concentre l'école, la mairie, les services et commerces de proximité.

PROGRAMMATION

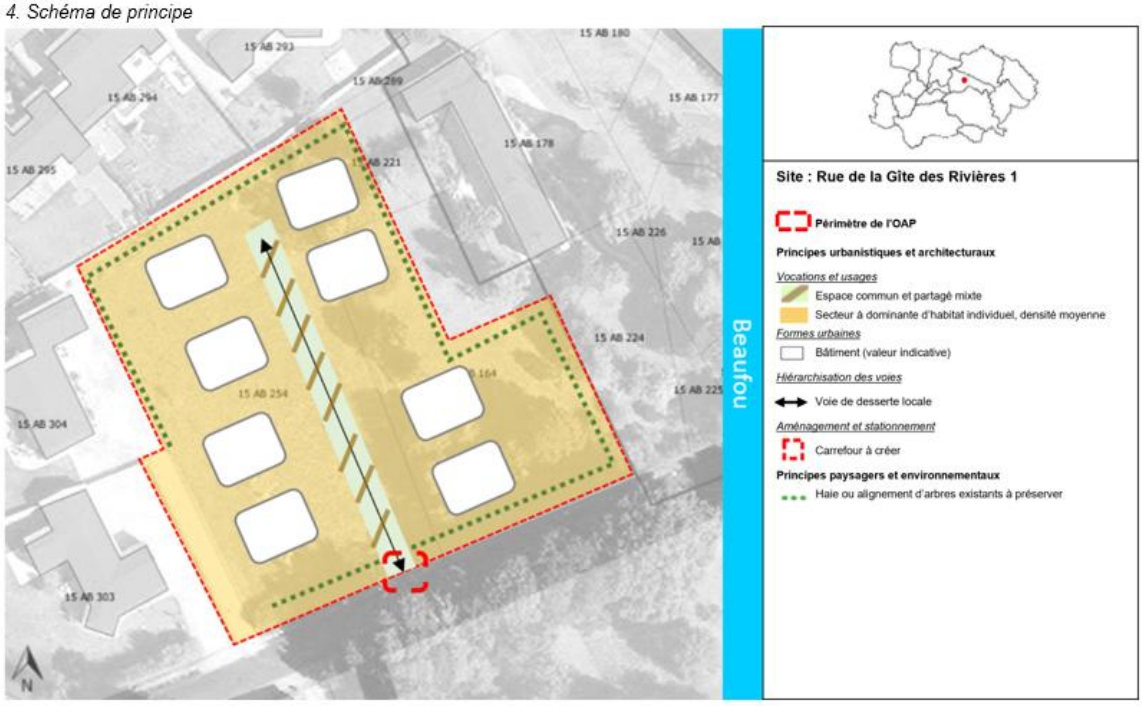
Superficie : **0,41 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue de la Gite des Rivières 1 - Beaufou

4. Schéma de principe



L'OAP Gites des Rivières 2 est supprimée afin de préserver cet espace naturel associé à une habitation d'intérêt patrimonial. Pour rappel, en parallèle le secteur est classé en zone urbaine patrimoniale où la constructibilité est limitée, dite « Up ».

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue de la Gite des Rivières 2 - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée visera à structurer la rue de la Gite des Rivières. L'habitat intermédiaire et / ou collectif est à privilégier.
- Une cohérence dans la typologie, le gabarit et le traitement du front de rue devra être réalisée en lien avec le second secteur de projet de la rue de la Gite des Rivières.
- La programmation de logements sociaux sur les deux sites de part et d'autre de la voie pourra être commune afin de faciliter la faisabilité des secteurs de projet.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira le secteur par la rue de la Gite des Rivières.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- La liaison douce bordant le site est à maintenir.
- 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 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 ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.
- 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 arboré longe la rue de la Gite des Rivières et fait face à un second site de projet. Les deux sites sont à travailler ensemble. Arboré le site est encadré par un cheminement doux à l'Est et au ruisseau de la Grève de Beaufou en contre-bas.

PROGRAMMATION

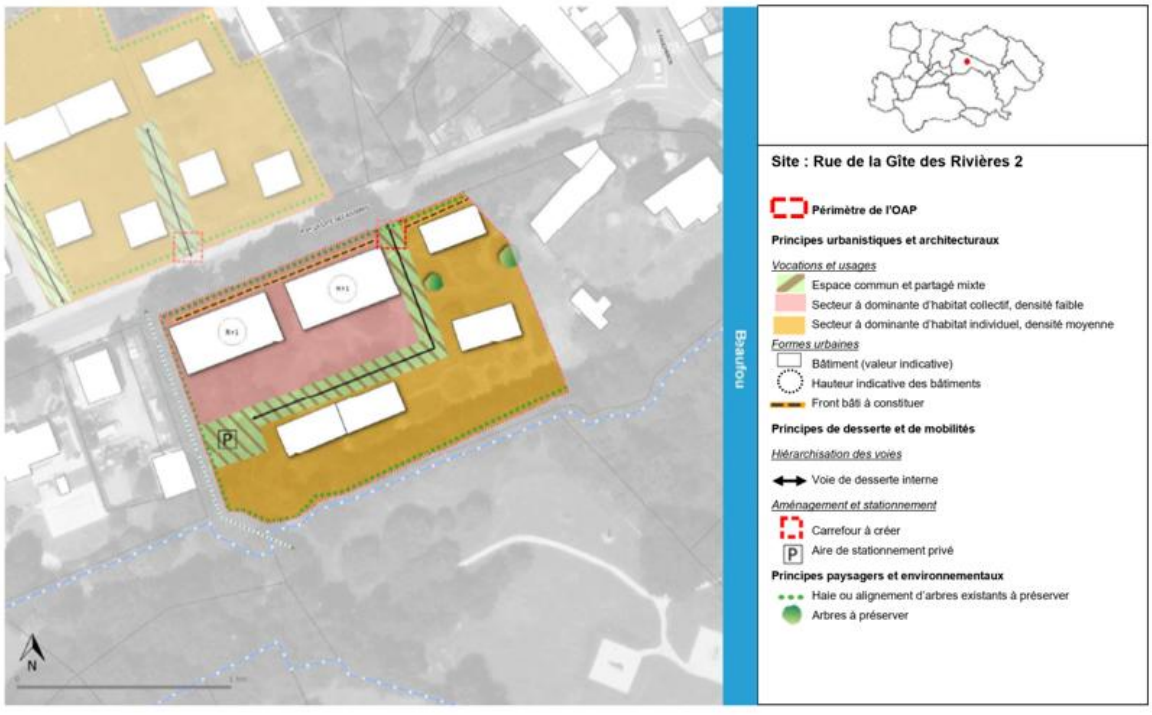
Superficie : **0,46 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue de la Gite des Rivières 2 - Beaufou

4. Schéma de principe



Le secteur situé Rue Jousbert de la Cour, sur 2000 m², est une future ancienne école en centre-bourg. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue Jousbert de la Cour - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des activités.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès seront mutualisés au maximum.
- Le stationnement pourra être mutualisé avec le stationnement existants.

3. Principes paysagers et environnementaux

- L'implantation en front de rue devra être conservée.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- En cas de plantations, des essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Ce site, actuellement occupé partiellement par une école, est voué à être reconfiguré pour accueillir des logements et des activités de par sa situation en centre-bourg.

PROGRAMMATION

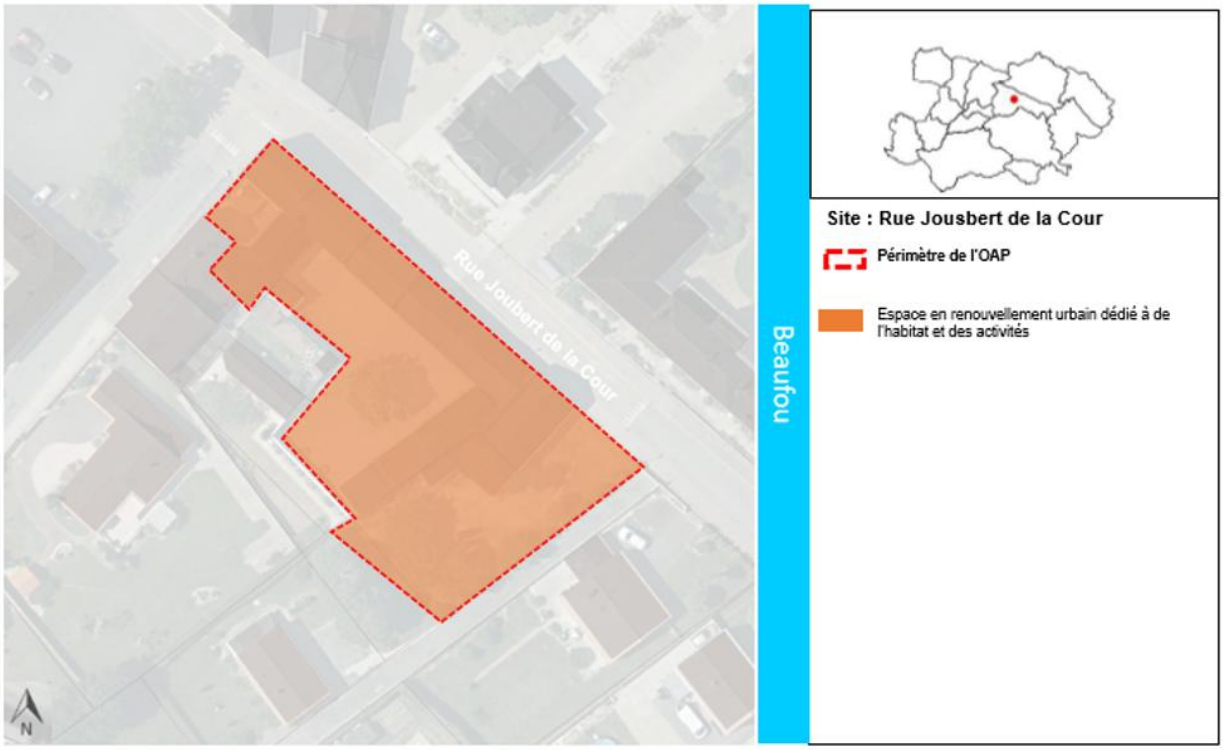
Superficie : **0,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **10 %**

Rue Jousbert de la Cour - Beaufou

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur- Bilan chiffré de Beaufou

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
La Charniere	0,51	13	7	0%	PA 2018-2020
Sous total en renouvellement urbain	**0,51**	**13**	**7**	**0%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
La Bitaudiere	0,61	12	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de la Gite des Rivieres 2	0,46	20	9	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de la Gite des Rivieres 1	0,41	20	8	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,48**	**17**	**25**	**14%**	
Secteurs en extension urbaine					
Tranche 3 du Val du Coudreau	4,32	18	78	18%	PA 2018-2020
Sous total des secteurs en extension urbaine	**4,32**	**18**	**78**	**18%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Beaufou

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Jousbert de la Cour	0,20	20	4	10%	Sur le temps du PLUi-H
La Charnière	0,51	13	7	0%	PA 2018-2020
Sous total en renouvellement urbain	**0,71**	**15**	**11**	**4%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
La Bitaudière	0,61	12	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,61**	**12**	**7**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Tranche 3 du Val du Coudreau	4,32	18	78	18%	PA 2018-2020
Sous total des secteurs en extension urbaine	**4,32**	**18**	**78**	**18%**	

Bellevigny

Le classement du bilan chiffré de Bellevigny est modifié afin de requalifier l'OAP Le Foyer Logement en « Opération en renouvellement urbain » à la place de « Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine » au vu des caractéristiques de son secteur.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Bellevigny

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Bellevigny

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Le Foyer logement (Belleville)	0,22	70	15	100%	Sur le temps du PLUi-H
La Cité des Nouettes (Belleville)	0,69	28	19	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Poste (Belleville)	0,53	40	21	50%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,44**	**39**	**56**	**46%**	
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 Petite Morinière 2 (Saligny)	0,87	16	14	15%	PA 2018-2020
Pont Caillaud (Saligny)	0,25	20	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Verdure (Belleville)	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Le Bois de la Verdure (Belleville)	0,66	15	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,69**	**22**	**82**	**10%**	
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%**	

Falleron

Le secteur situé Rue du Stade, sur 1,28 ha, est composé d'une friche industrielle. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue du Stade - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site sera reconfiguré afin d'accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires voire petits collectifs.
- 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera principalement par la rue du Stade.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.

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 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...).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- 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



Situé au Nord de la commune, le site est une ancienne friche industrielle entourée par des habitations et une zone naturelle au nord-ouest avec un plan d'eau. Le site comprend des vieux hangars qui seront démolis.

PROGRAMMATION

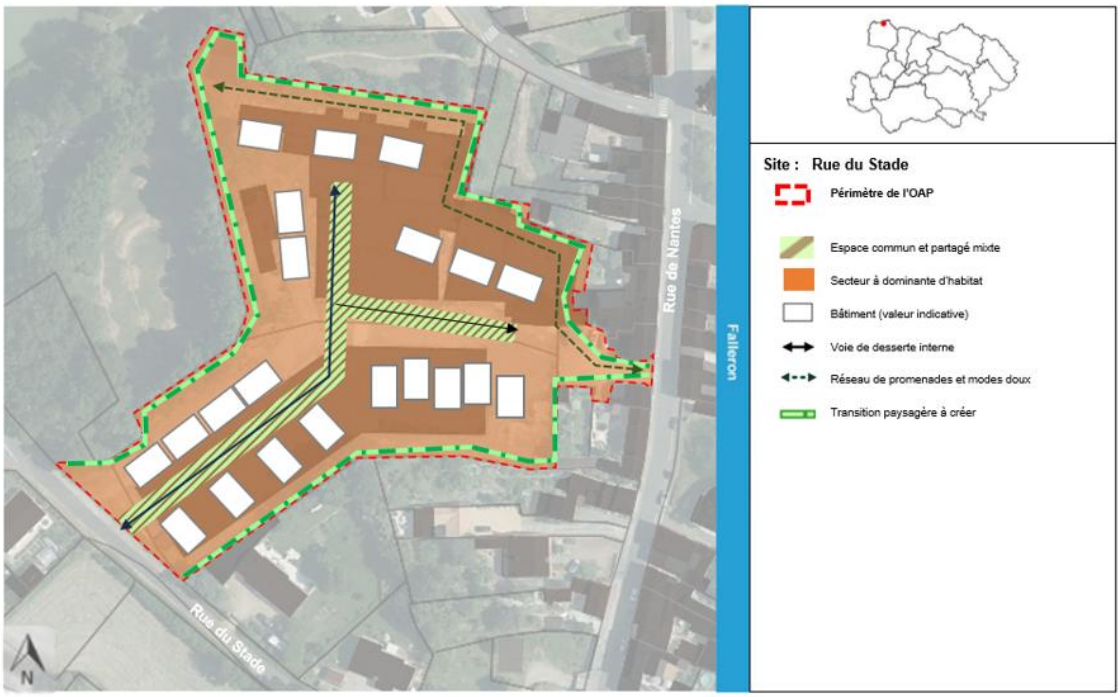
Superficie : **1,28 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue du Stade - Falleron

4. Schéma de principe



Le secteur Rue de l'Ambrusière, sur 5500 m², est situé à proximité d'une zone pavillonnaire et d'une zone naturelle. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue de l'Ambrusière - Falleron

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'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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera principalement par la rue du Stade.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.

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 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...).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions et la transition avec les espaces naturels. Pour cela, la végétation est à privilégier.

CONTEXTE



Situé au nord de la commune, le site est enclavé entre des habitations et une zone naturelle.

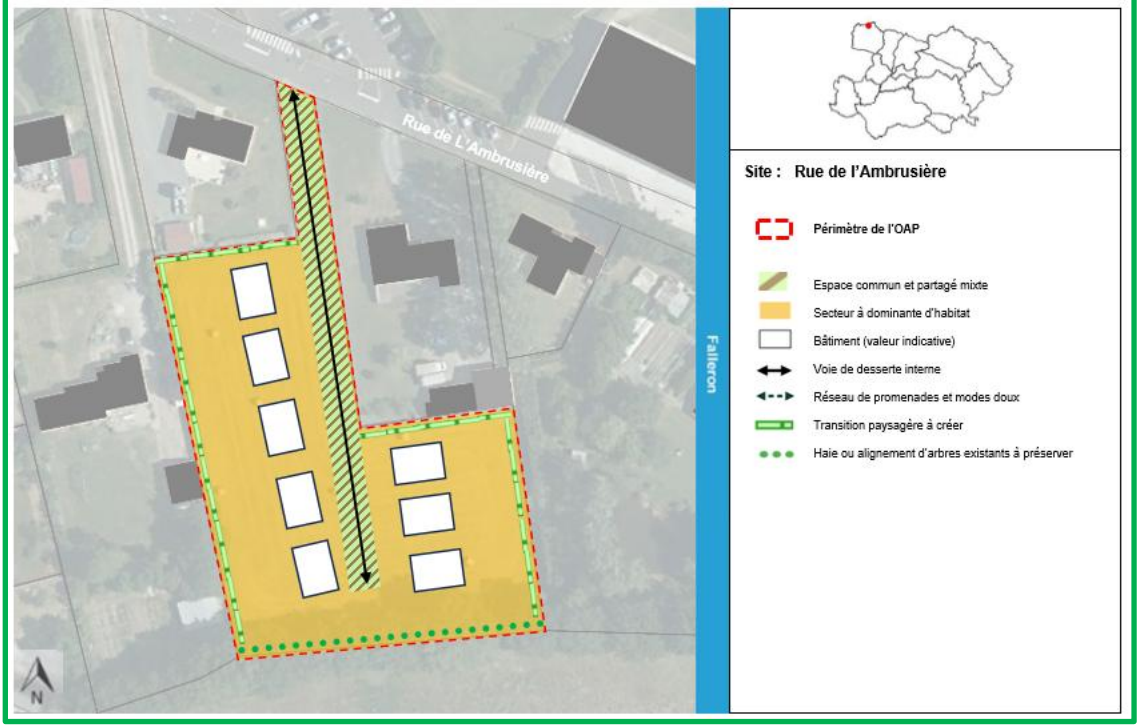
PROGRAMMATION

Superficie : **0,55 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de l'Ambrusière - Falleron

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Falleron

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	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
La Caffinière	1,19	15	18	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue du Levant	1,92	18	35	16%	Sur le temps du PLUi-h
Les Chesselieres	0,56	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,67**	**17**	**61**	**9%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Chesselieres 1	3,15	19	60	20%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en extention urbaine	**3,15**	**19**	**60**	**20%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Falleron

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du Stade	1,28	20,00	26	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,28**	**20**	**26**	**20%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Chesselières	0,56	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Caffinière	1,19	15	18	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Levant	1,92	18	35	16%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'Ambrusière	0,55	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**4,22**	**16**	**69**	**8%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Chesselières 1	3,15	19	60	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**3,15**	**19**	**60**	**20%**	

Grand'Landes

Le secteur situé Rue de la Piscine, sur 7000 m², est actuellement un camping municipal à proximité d'une zone pavillonnaire. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur. A noter qu'une partie pourrait demeurer pour le camping.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue de la Piscine - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat démontable et conserver une partie pour l'actuel camping
- 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

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site avec des voies douces.
- Un accès rue de la piscine desservira le site.
- Un aménagement de l'intersection 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 végétaux non repérés doivent majoritairement être préservés également.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est actuellement un camping, localisé à proximité immédiate du centre-bourg et d'un espace naturel. Il est composé d'un espace végétalisé et arboré.

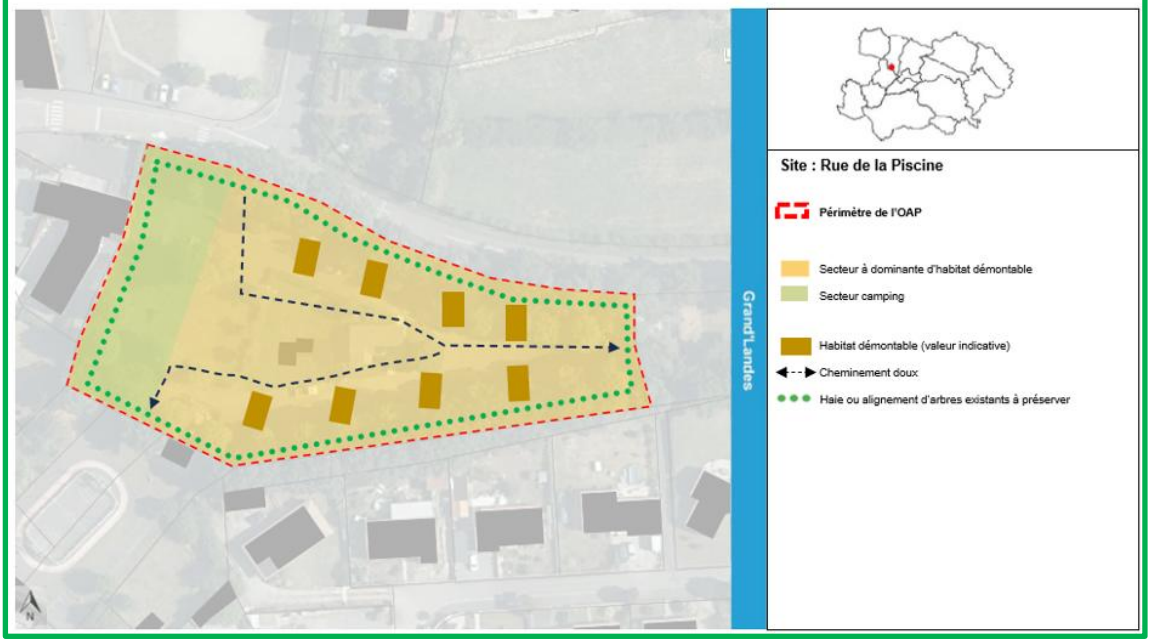
PROGRAMMATION

Superficie : **0,7 hectare (ha), dont environ 0,5 ha dédié à l'habitat**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de la Piscine - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Les principes de desserte et mobilité, ainsi que le schéma de principe de l'OAP Rue du Calvaire sont modifiés afin de supprimer la matérialisation de la voirie donnant sur la rue des 5 Coins.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue du Calvaire - 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

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un accès unique sera créé. Il se fera par la rue des 5 Coins. Un accès rue du Calvaire est également prévu par une zone réservée.
- Un aménagement de l'intersection 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 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 directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le secteur du Calvaire est localisé dans le Nord du bourg, à moins de 200 mètres de l'école et 300 mètres de la mairie. Le site est composé d'une succession de fonds de parcelles appartenant à des particuliers. Il accueille des jardins, des petits bosquets, des friches et une haie de qualité en limite Nord-Est.

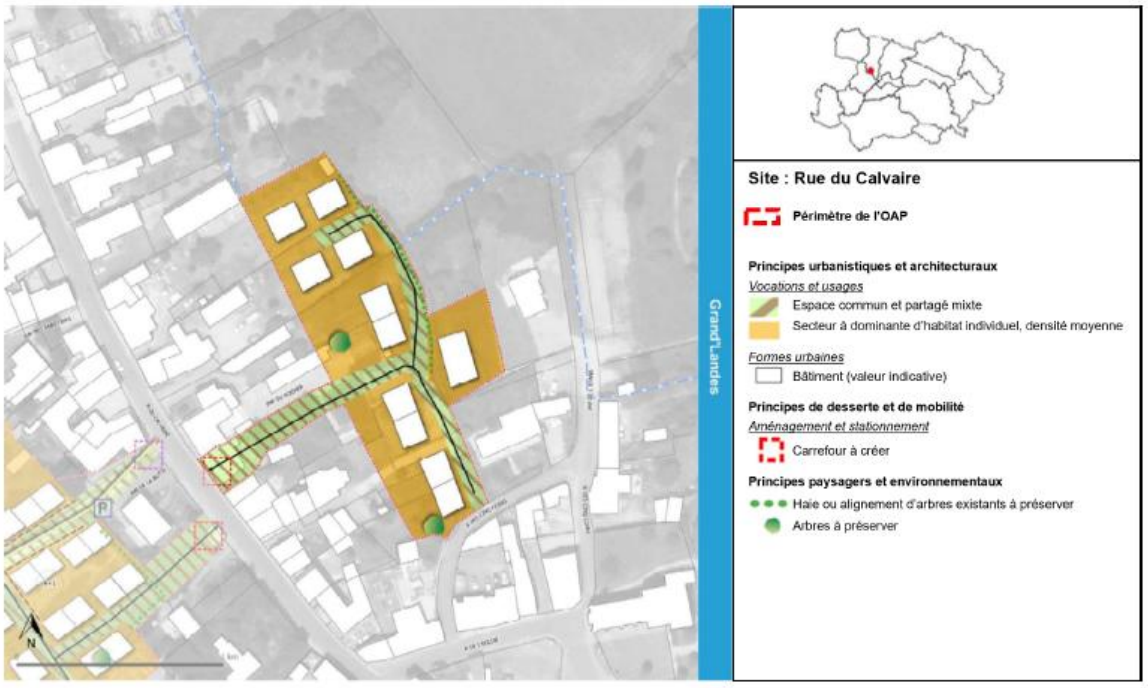
PROGRAMMATION

Superficie : **0,47 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue du Calvaire - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue du Calvaire - 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

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- L'accès rue du Calvaire permettra de desservir l'ensemble du secteur.
- Un aménagement de l'intersection 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 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 directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur du Calvaire est localisé dans le Nord du bourg, à moins de 200 mètres de l'école et 300 mètres de la mairie. Le site est composé d'une succession de fonds de parcelles appartenant à des particuliers. Il accueille des jardins, des petits bosquets, des friches et une haie de qualité en limite Nord-Est.

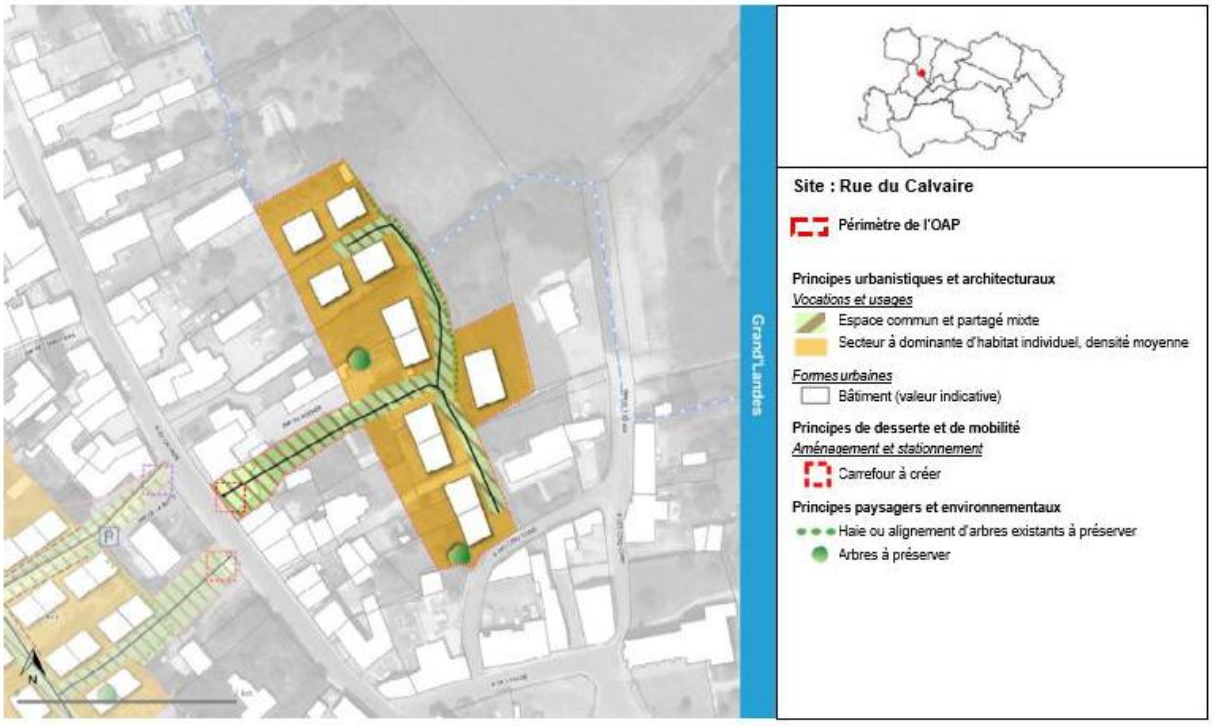
PROGRAMMATION

Superficie : **0,47 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue du Calvaire - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Grand'Landes

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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Grand'Landes

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue de la piscine	0,50	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,50**	**15**	**8**	**0%**	
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
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%	Sur le temps du PLUi-H
L'Enclose	1,23	18	22	0%	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 Chapelle-Palluau

Le secteur Rue de Nantes, sur 5000 m², est situé à proximité d'une zone pavillonnaire. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue de Nantes - 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. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les accès devront être sécurisés. Une desserte en sens unique pourra être exigée.

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 aménagements viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions et la transition avec les espaces naturels. Pour cela, la végétation est à privilégier.

CONTEXTE



Le secteur est constitué de fonds de jardins et situé au sein d'une zone pavillonnaire.

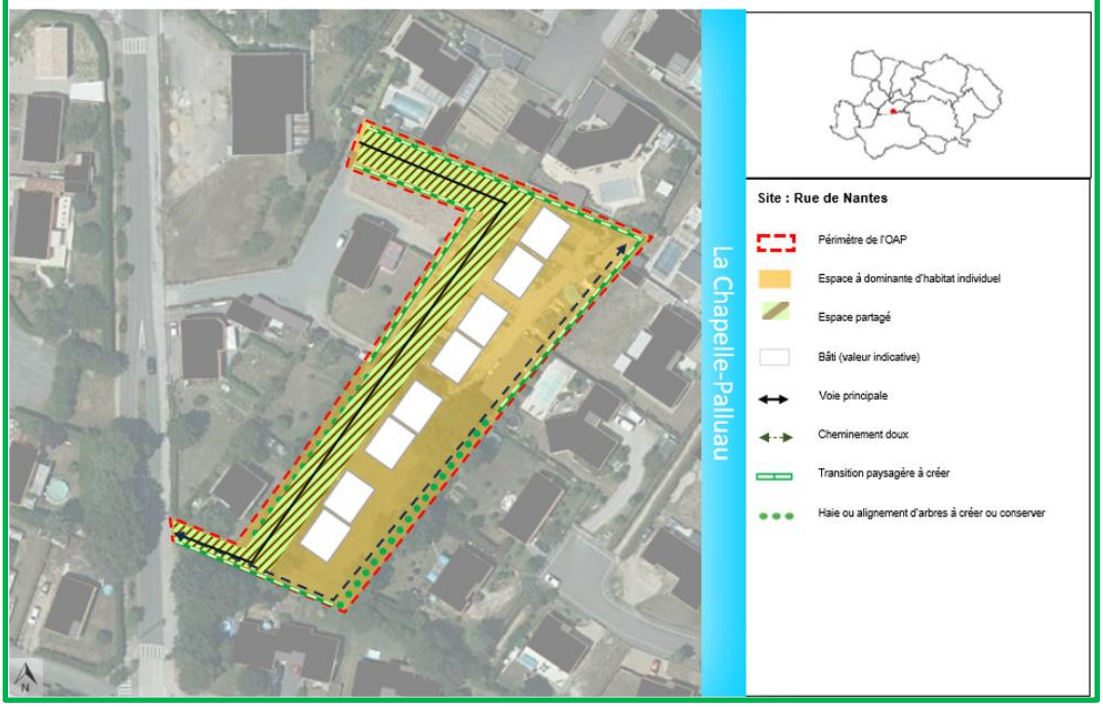
PROGRAMMATION

Superficie : **0,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de Nantes - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de La Chapelle-Palluau

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
Chemin de Brégeon	0,84	25	21	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**2,88**	**19**	**55**	**8%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de La Chapelle-Palluau

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
Rue de Nantes	0,50	15	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	**1,66**	**16**	**26**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Roullières	0,84	18	15	0%	PA 2018-2020
Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries	1,20	16	19	0%	PA 2018-2019
Chemin de Brégeon	0,84	25	21	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**2,88**	**19**	**55**	**8%**	

La Genétouze

Le secteur Rue Constant Aubret, sur 1 ha, est situé au sein du centre-bourg. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue Constant Aubret - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales 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…).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est situé au sein du centre-bourg. Sans contrainte particulière, le site bénéficie déjà de nombreuses accroches routières et piétonnes qu'il conviendra d'intégrer à l'aménagement du site.

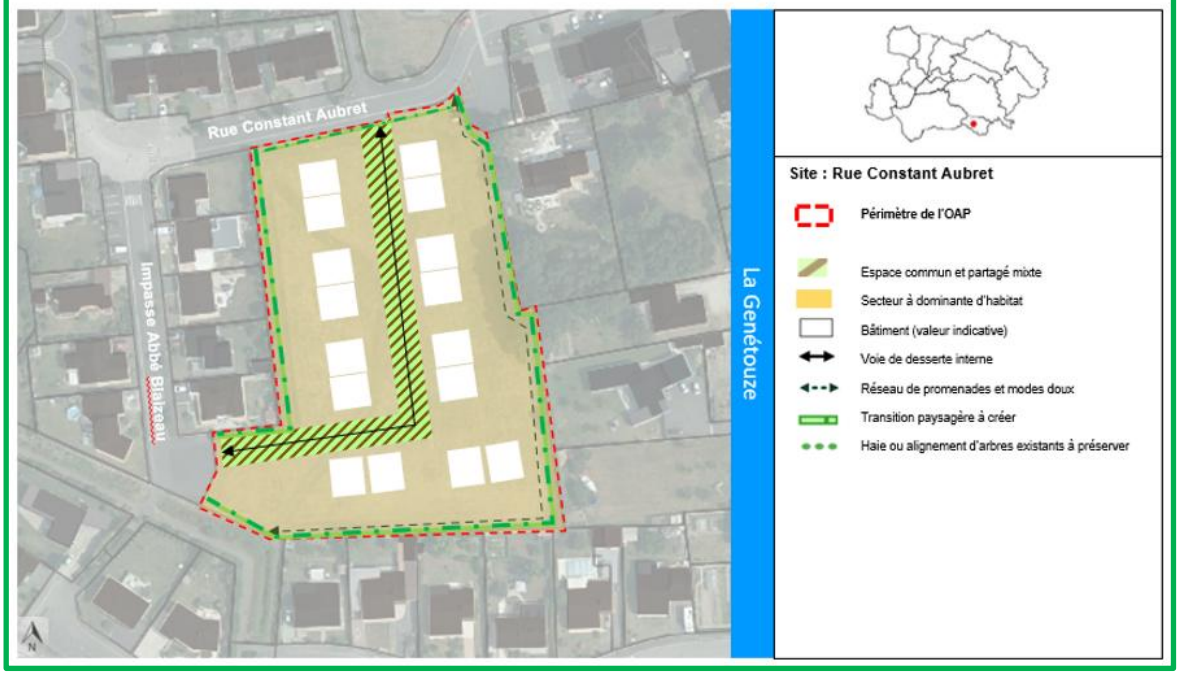
PROGRAMMATION

Superficie : **1 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue Constant Aubret - La Genétouze

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de La Genétouze

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	1,98				
Gisements fonciers stratégiques	/				
Les Grands Chênes	0,20	70	14	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,20**	**70**	**14**	**100%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Tardivieres 4	3,84	19	73	5%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**3,84**	**19**	**73**	**5%**	

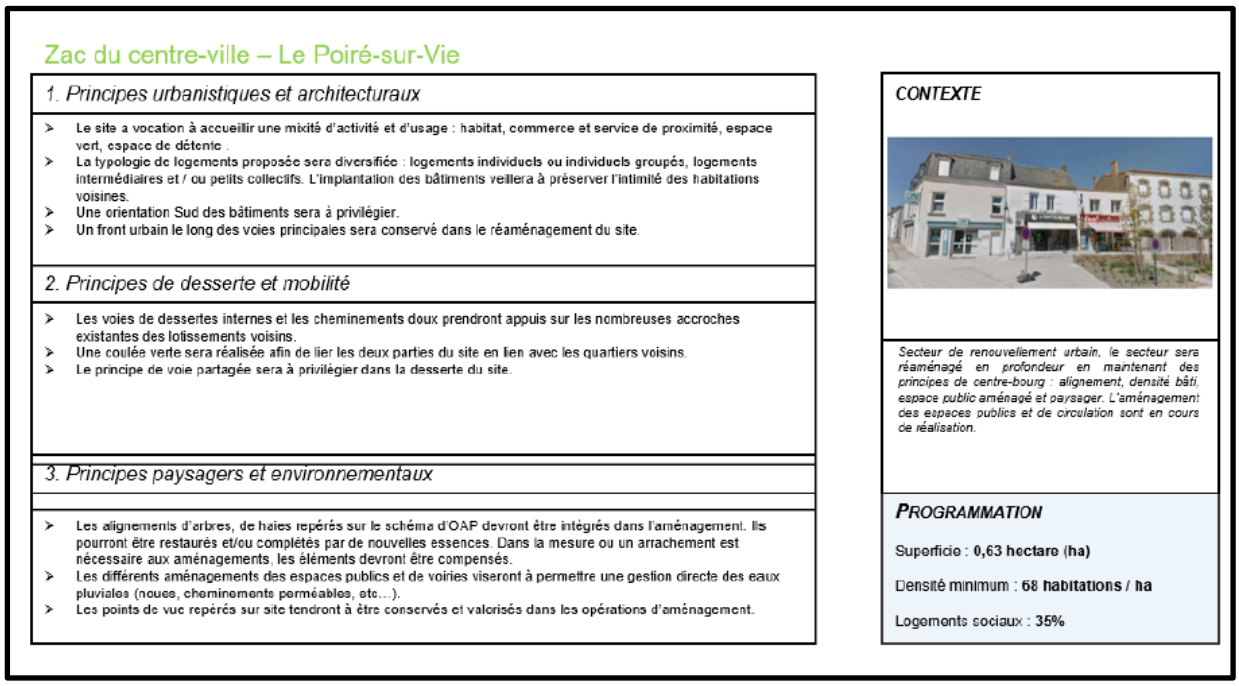
Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de La Genétouze

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	1,98				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Grands Chênes	0,20	70	14	100%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Constant Aubret	1,00	15	15	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,20**	**24**	**29**	**48%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Tardivières 4	3,84	19	73	5%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**3,84**	**19**	**73**	**5%**	

Le Poiré-sur-Vie

La programmation de l'OAP ZAC du centre-ville est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



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.

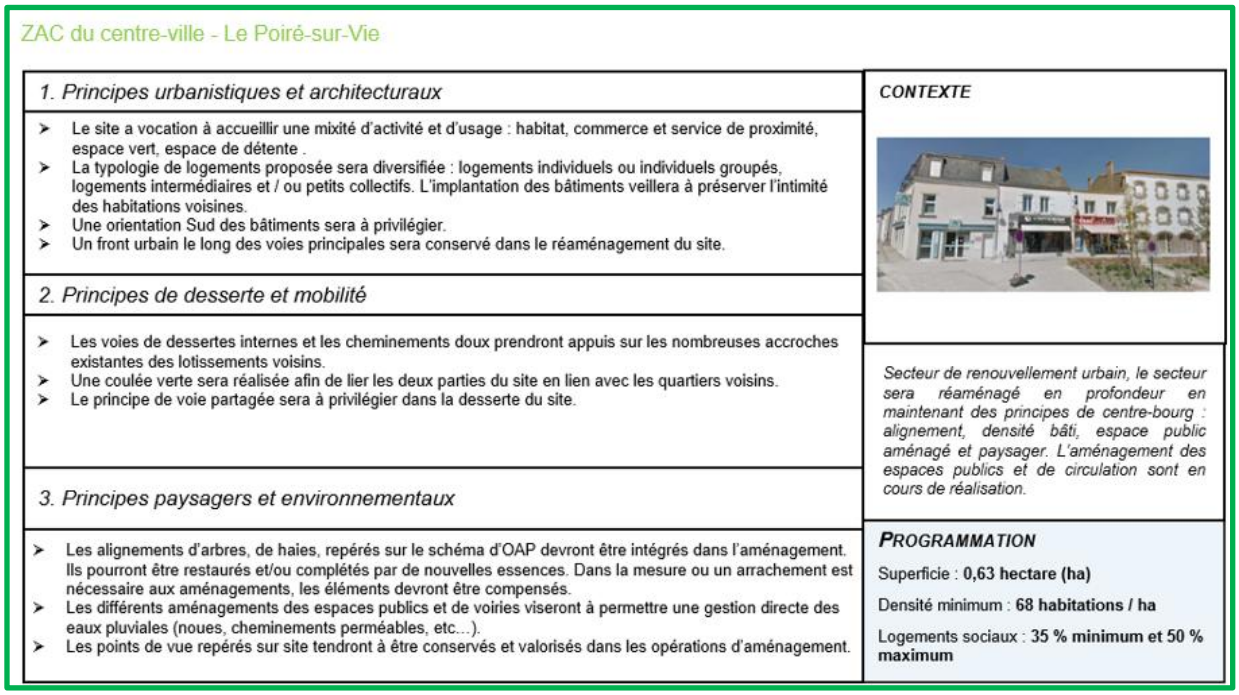
PROGRAMMATION

Superficie : **0,63 hectare (ha)**

Densité minimum : **68 habitations / ha**

Logements sociaux : **35%**

Extrait de la modification n°4 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 % minimum et 50 % maximum**

Le secteur Chemin des Amours, sur 5500 m², est composé d'une ancienne école en centre-bourg. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Chemin des Amours - 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 existant qu'il convient de conserver tout ou partie.

2. Principes de desserte et mobilité

- 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.

CONTEXTE



Le site est une ancienne école publique à proximité du cœur de ville à reconfigurer.

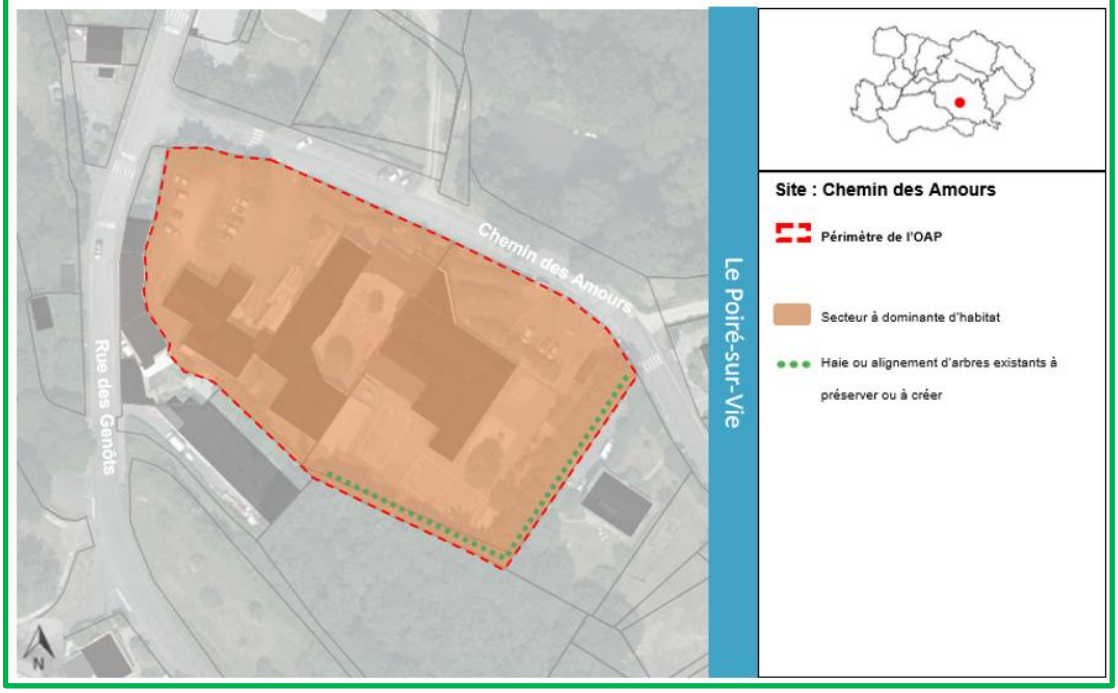
PROGRAMMATION

Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Chemin des Amours - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Site : Chemin des Amours

Périmètre de l'OAP

Secteur à dominante d'habitat

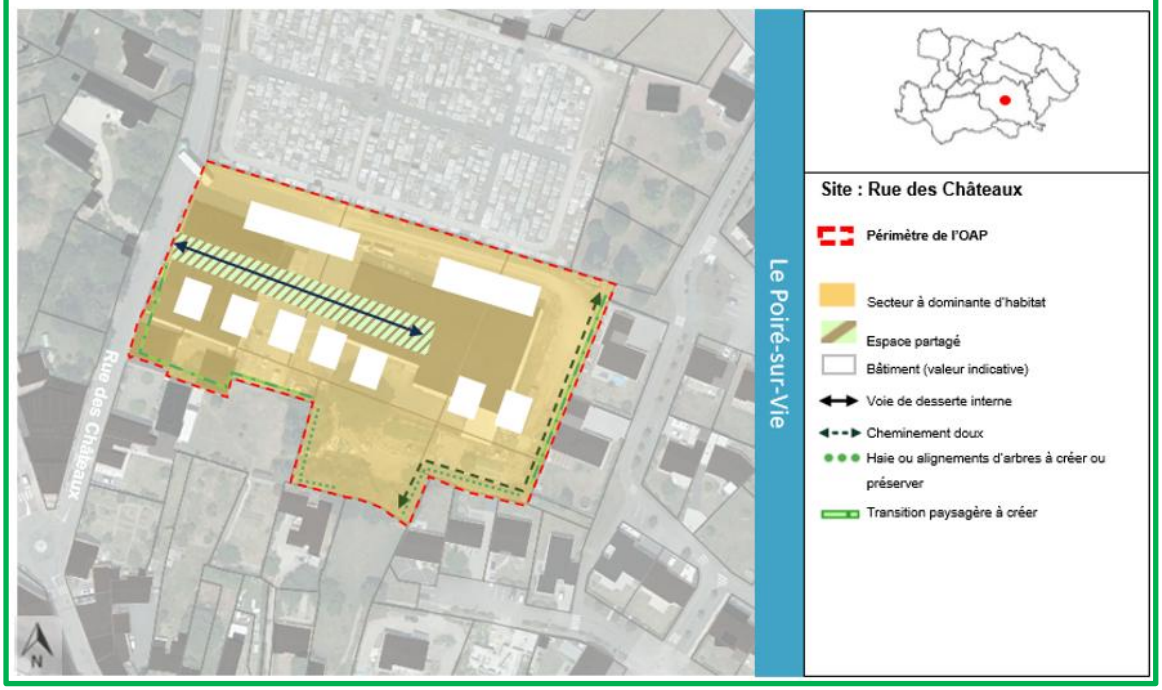
Haie ou alignement d'arbres existants à préserver ou à créer

Le secteur Rue des Châteaux sur 1,1 ha, est composé d'une future ancienne entreprise en centre-bourg. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue des Châteaux - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Rue des Châteaux - Le Poiré-sur-Vie

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. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte principale se fera par la rue des Châteaux.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements privés pour les collectifs devront être paysagés et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales 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...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site, actuellement occupé par une entreprise, est à proximité immédiate du cœur de ville. Il pourrait être amené à accueillir de nouvelles habitations.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,1 hectare (ha)**

Densité minimum : **39 habitations / ha**

La programmation de l'OAP Rue des Pruniers est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue des Pruniers - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal se fera via le giratoire existant. Il devra être aménagé pour garantir la sécurité des usagers.
- 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, 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 se situe dans un quartier pavillonnaire à proximité d'équipements publics structurants. Les éléments paysagers (haie, arbres, etc) présents devront être intégrés à l'aménagement du site. Des liaisons douces bordent le site. Elles devront âtre intégrées dans le projet afin de faciliter les mobilités douces à l'échelle de la commune.

PROGRAMMATION

Superficie : **3,79 hectare (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **15%**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue des Pruniers - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal se fera via le giratoire existant. Il devra être aménagé pour garantir la sécurité des usagers.
- 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, 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 se situe dans un quartier pavillonnaire à proximité d'équipements publics structurants. Les éléments paysagers (haie, arbres, etc) présents devront être intégrés à l'aménagement du site. Des liaisons douces bordent le site. Elles devront être intégrées dans le projet afin de faciliter les mobilités douces à l'échelle de la commune.

PROGRAMMATION

Superficie : **3,79 hectares (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **15% minimum et 50 % maximum**

Le secteur Rue des Granites, sur 1,56 ha, est un espace libre à proximité d'un centre d'accueil pour les personnes en situation d'handicap. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations, à destination de l'extension de la structure existante, afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue des Granites - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée.
- 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des granites
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et 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...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est en continuité d'un centre d'accueil pour les personnes en situation de handicap. Il a vocation à étendre la structure.

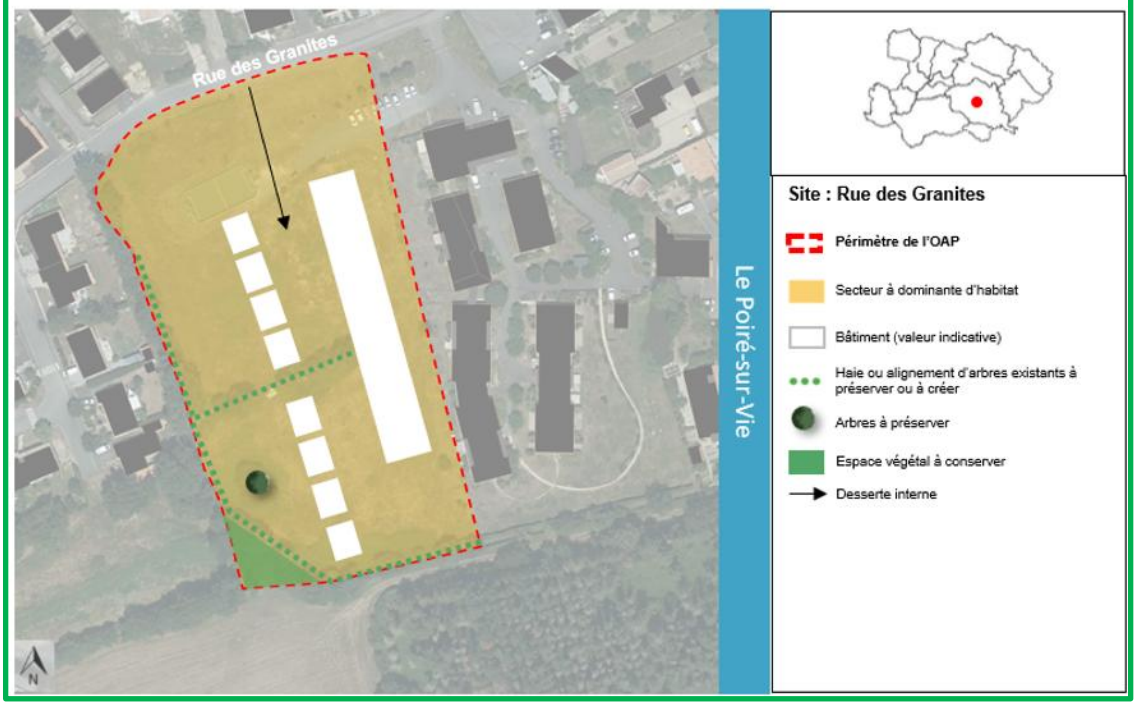
PROGRAMMATION

Superficie : **1,56 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue des Granites - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP Les Cossots 2 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Les Cossots 2 - Le Poiré-sur-Vie

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.

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, 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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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.
- 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 en extension est la poursuite du lotissement des Cossots. De nombreuses voies sont en attente pour desservir le site de projet. Des éléments paysagers structurent le site. Il conviendra de les intégrer à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,77 hectares (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Les Cossots 2 - Le Poiré-sur-Vie

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.

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, 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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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.
- 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 en extension est la poursuite du lotissement des Cossots. De nombreuses voies sont en attente pour desservir le site de projet. Des éléments paysagers structurent le site. Il conviendra de les intégrer à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,77 hectares (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Suite à la suppression de la ZAC, le nom « ZAC Garnier 1 » est modifié. La programmation de l'OAP Garnier 1 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

ZAC - Garnier 1 - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la route de Palluau et la voirie créée dans le programme de ZAC.
- Les accès seront aménagés et sécurisés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce secteur en extension est un des sites de la ZAC multisites de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier dessiné par la ZAC.

PROGRAMMATION

Superficie : **4,30 hectares (ha)**

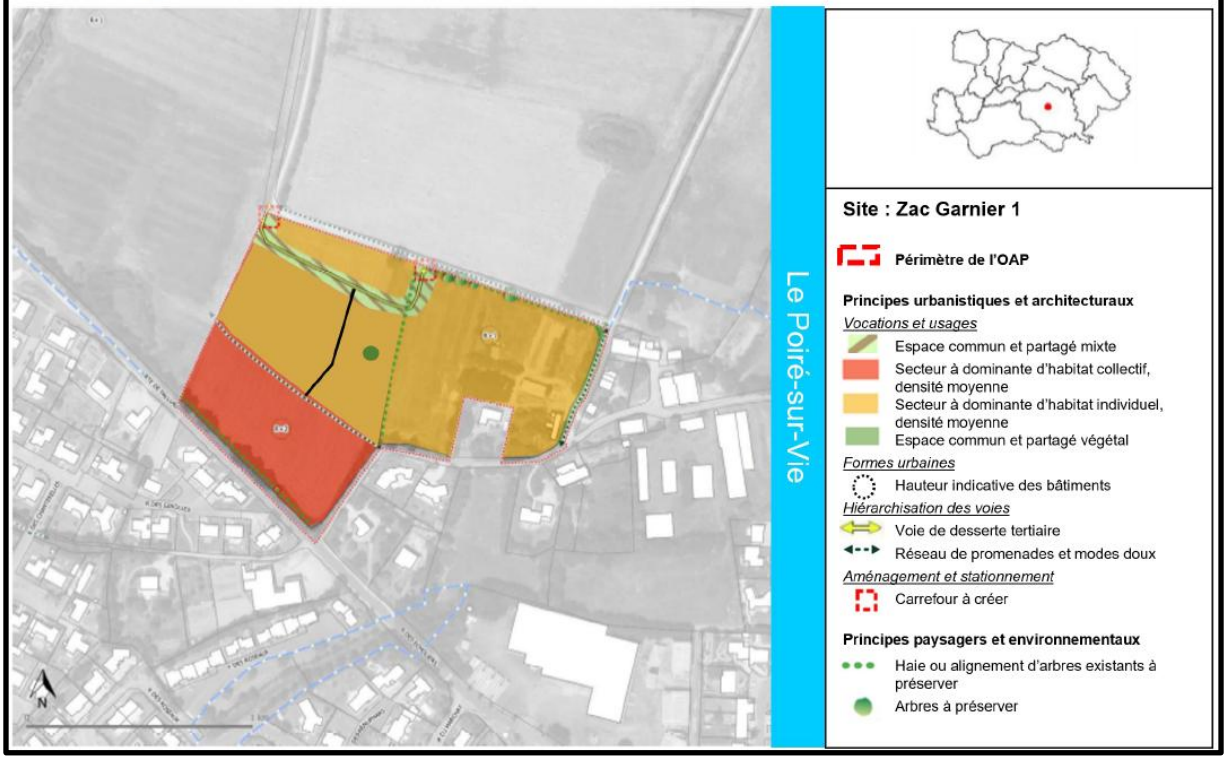
Densité minimum : **23 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

ZAC - Garnier 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Garnier 1 - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la route de Palluau.
- Les accès seront aménagés et sécurisés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Ce secteur est en extension de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier.

PROGRAMMATION

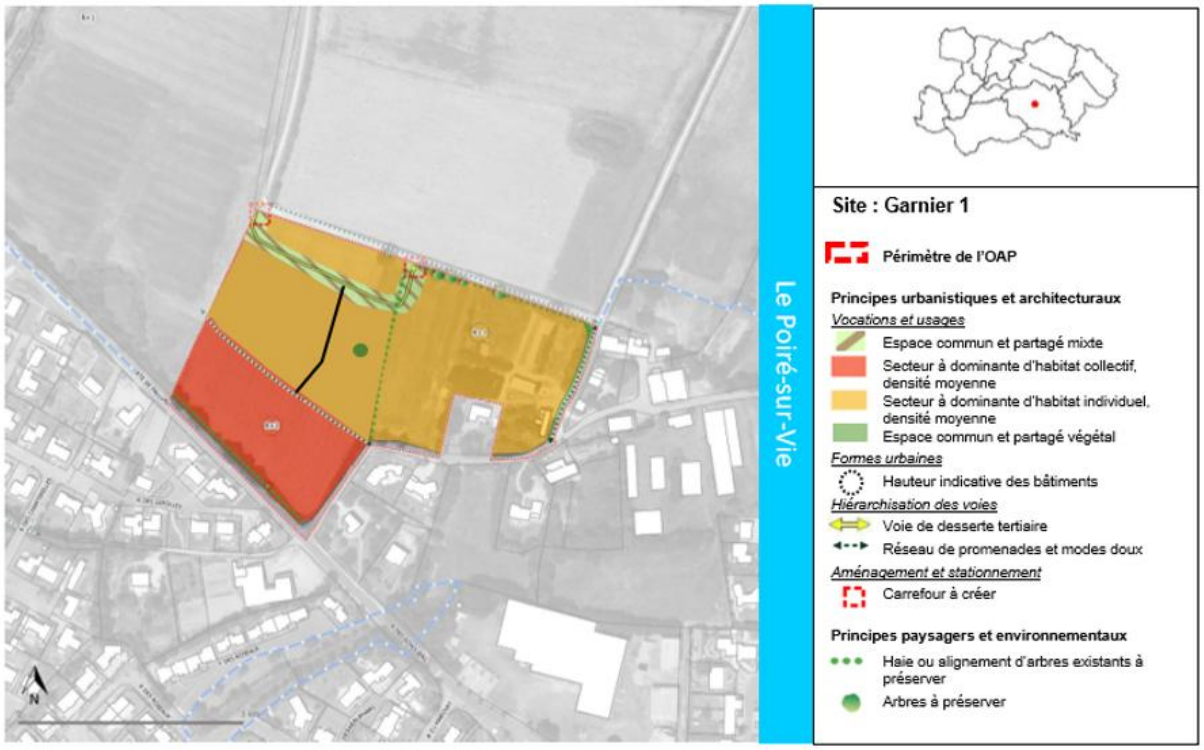
Superficie : **4,30 hectares (ha)**

Densité minimum : **23 habitations / ha**

Logements sociaux : **45 % minimum et 50 % maximum**

Garnier 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Suite à la suppression de la ZAC, le nom « ZAC EHPAD 1 » est modifié. La programmation de l'OAP EHPAD 1 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

ZAC - EHPAD 1 - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue Auguste Gendreau et la voirie créée dans le programme de ZAC.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le secteur se localise au nord du centre-bourg dans la continuité de l'EHPAD. Ce secteur en extension est un des sites de la ZAC multisites de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier dessiné par la ZAC.

PROGRAMMATION

Superficie : **6,12 hectares (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **21 %**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

ZAC - EHPAD 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

EHPAD 1 - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue Auguste Gendreau.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur se localise au nord du centre-bourg dans la continuité de l'EHPAD. Ce secteur est en extension de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier.

PROGRAMMATION

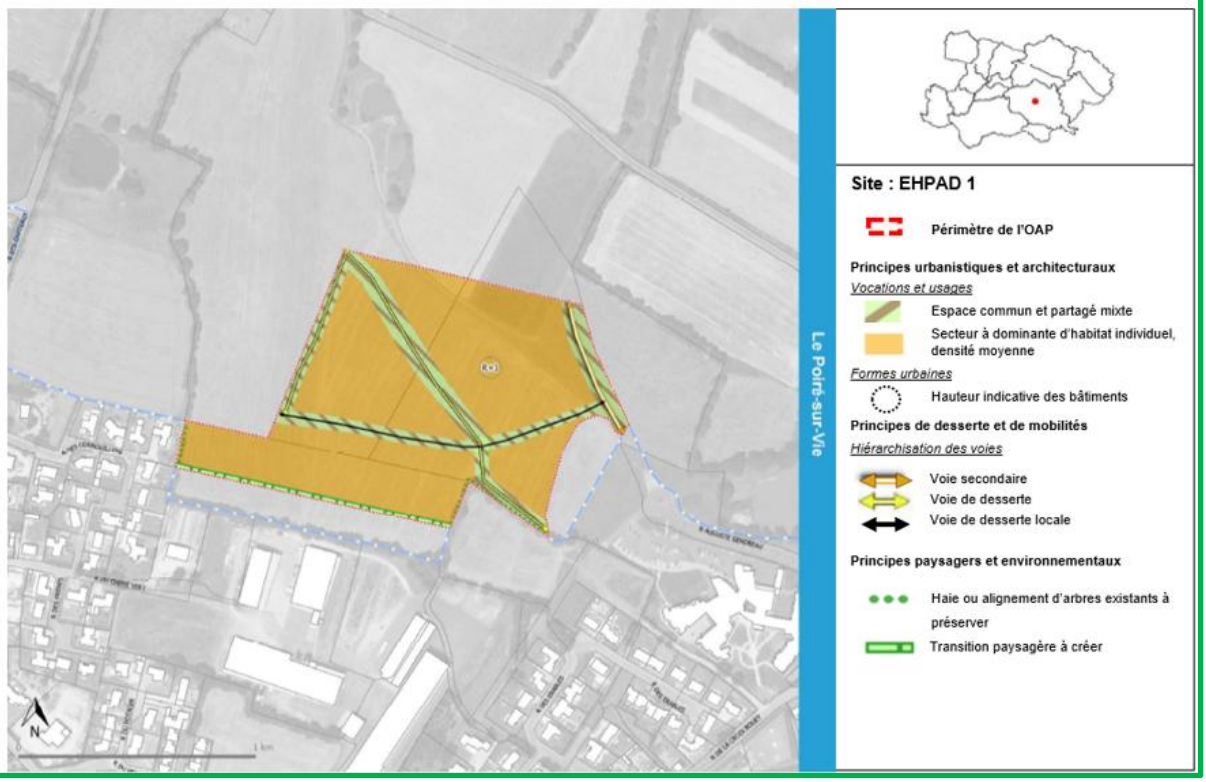
Superficie : **6,12 hectares (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **21 % minimum et 50 % maximum**

EHPAD 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Suite à la suppression de la ZAC, le nom « ZAC Tenement de St Louis 1 » est modifié. La programmation de l'OAP Tenement de St Louis 1 est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

A noter qu'en parallèle, le schéma de principe est également rectifié suite à une erreur matérielle concernant l'exclusion du fond de jardin d'un particulier.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

ZAC - Tenement de St Louis 1 - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue Saint-Louis. Un aménagement de l'intersection est à prévoir.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Une coulée verte sera créée au sein de l'opération.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce secteur fait partie de la programmation de la ZAC multisite de la commune. Il borde une zone d'activité, des espaces agricoles et un quartier pavillonnaire.
Actuellement cultivé, le terrain est marqué par une pente en direction de la zone d'activité.

PROGRAMMATION

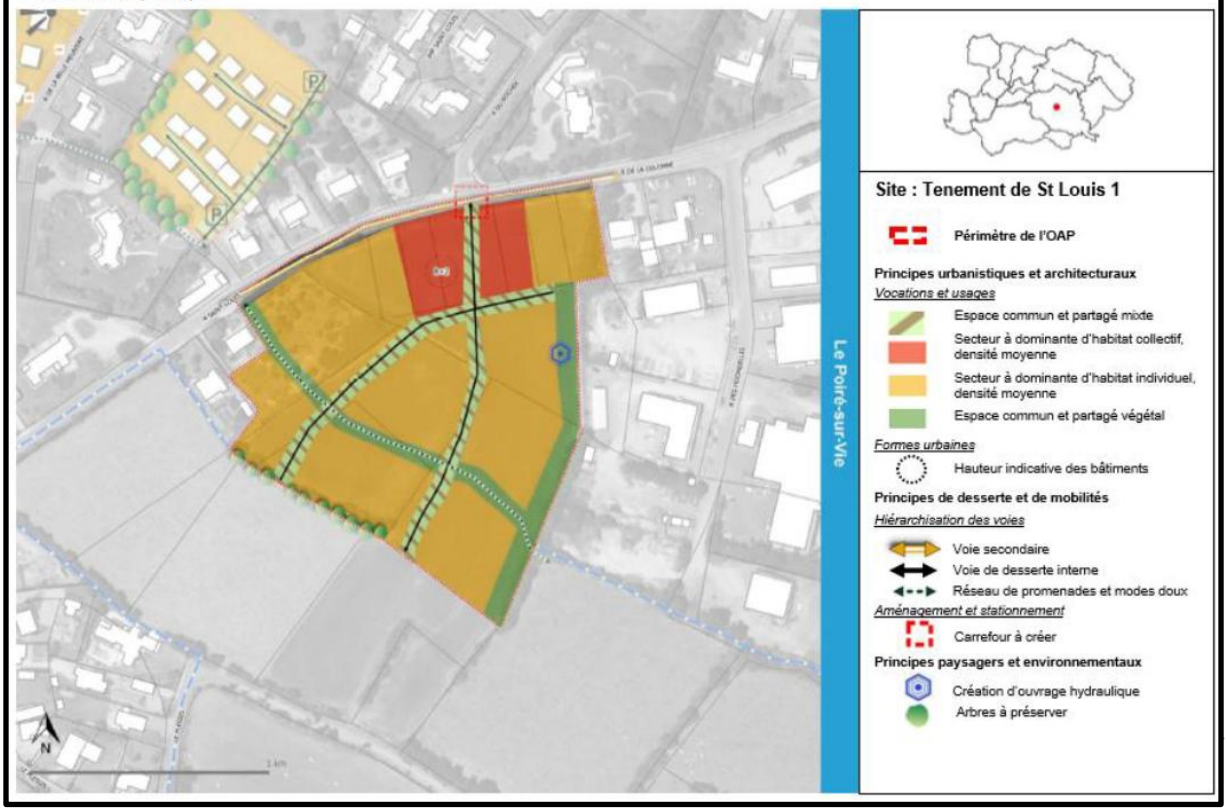
Superficie : **3,01 hectares (ha)**

Densité minimum : **23 habitations / ha**

Logements sociaux : **18 %**

ZAC - Tenement de St Louis 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Tenement de St Louis 1 - Le Poiré-sur-Vie

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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue Saint-Louis. Un aménagement de l'intersection est à prévoir.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Une coulée verte sera créée au sein de l'opération.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Ce secteur borde une zone d'activité, des espaces agricoles et un quartier pavillonnaire. Actuellement cultivé, le terrain est marqué par une pente en direction de la zone d'activité.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,89 hectares (ha)**

Densité minimum : **23 habitations / ha**

Logements sociaux : **18 % minimum et 50 % maximum**

Tenement de St Louis 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré du Poiré-sur-Vie

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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré du Poiré-sur-Vie

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
Chemin des Amours	0,75	15	11	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Châteaux	1,10	39	43	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**4,49**	**44**	**197**	**8%**	
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 Granites	1,56	15	23	0%	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	**9,17**	**21**	**191**	**8%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Cossots 2	2,77	21	58	20%	Sur le temps du PLUi-H
Garnier 1	4,30	23	99	45%	Sur le temps du PLUi-H
EHPAD 1	6,12	24	147	21%	Sur le temps du PLUi-H
Tenement de St Louis 1	2,89	23	66	18%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**16,08**	**23**	**370**	**27%**	

Maché

La programmation de l'OAP Rue du Bocage est modifiée notamment afin d'assurer la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue du Bocage - Maché

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.
- Pour la partie qui concerne l'ancienne usine, le projet de rénovation urbaine devra respecter l'implantation de l'ancien bâtiment.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira l'ensemble du site par la rue du Bocage.
- 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.
- Le stationnement devra être paysager.

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 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 de l'ancienne entreprise est localisé à deux pas des services et commerces du centre de Maché et revêt un potentiel de densification intéressant. Le site se découpe en deux parties. La première concerne l'ancienne usine et son arrière. La seconde est un espace en friche qui sert de stationnement.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,49 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **30 %**

Rue du Bocage - Maché

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.
- Pour la partie qui concerne l'ancienne usine, le projet de rénovation urbaine devra respecter l'implantation de l'ancien bâtiment.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira l'ensemble du site par la rue du Bocage.
- 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.
- Le stationnement devra être paysager.

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 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 de l'ancienne entreprise est localisé à deux pas des services et commerces du centre de Maché et revêt un potentiel de densification intéressant. Le site se découpe en deux parties. La première concerne l'ancienne usine et son arrière. La seconde est un espace en friche qui sert de stationnement.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,49 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

La programmation de l'OAP Hôtel du Lac est modifiée notamment afin d'assurer la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Hôtel du Lac - Maché

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

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Stade.
- Le stationnement devra être paysager.

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 ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Cette friche est située à proximité du complexe de loisirs et touristique de la commune. Ancien hôtel, le site offre un potentiel intéressant pour une opération de renouvellement urbain.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,21 hectare (ha)**

Densité minimum : **25 habitations / ha**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Hôtel du Lac – Maché

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

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Stade.
- Le stationnement devra être paysager.

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 ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Cette friche est située à proximité du complexe de loisirs et touristique de la commune. Ancien hôtel, le site offre un potentiel intéressant pour une opération de renouvellement urbain.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,21 hectare (ha)**

Densité minimum : **115 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Le secteur Boulevard des Capucines, sur 3800 m², est situé au sein d'une zone pavillonnaire et à proximité d'une entreprise. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Boulevard des Capucines - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dédiée aux logements individuels, voire individuels groupés.
- 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par le boulevard des Capucines.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- La végétation existante, notamment les arbres sont à conserver au maximum, notamment pouvant servir de transition avec le reste du secteur.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur est à l'arrière d'habitations pavillonnaires existantes et d'une entreprise.

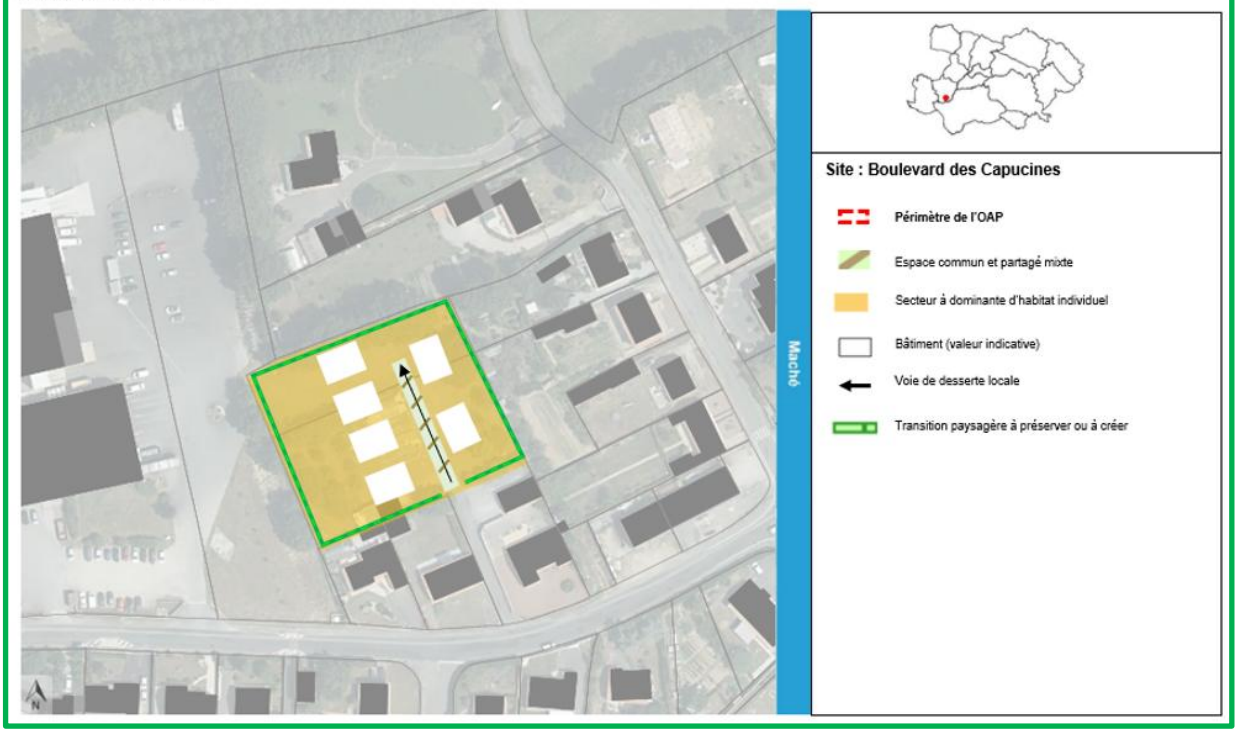
PROGRAMMATION

Superficie : **0,38 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Boulevard des Capucines - Maché

4. Schéma de principe



L’OAP Eglise Saint-Pierre est supprimée, et le zonage modifié en « UP », afin de préserver les bâtis et jardins d’intérêts patrimoniaux.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Eglise Saint-Pierre - Maché

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.
- Un espace commun sera aménagé. Les aménagements (banc, jeux pour enfants etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes, etc.).
- 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 Place de l’Eglise après démolition d’une partie des bâtiments existants.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser 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 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 ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Situé au cœur d’un ilot d’habitation sur les parcelles derrière l’église. De part sa localisation plusieurs enjeux sont à appréhender dans l’aménagement du site : la proximité avec un bâtiment d’intérêt patrimonial, les formes urbaines intégrées au cœur de bourg et un maillage adapté facilitant les déplacements

PROGRAMMATION

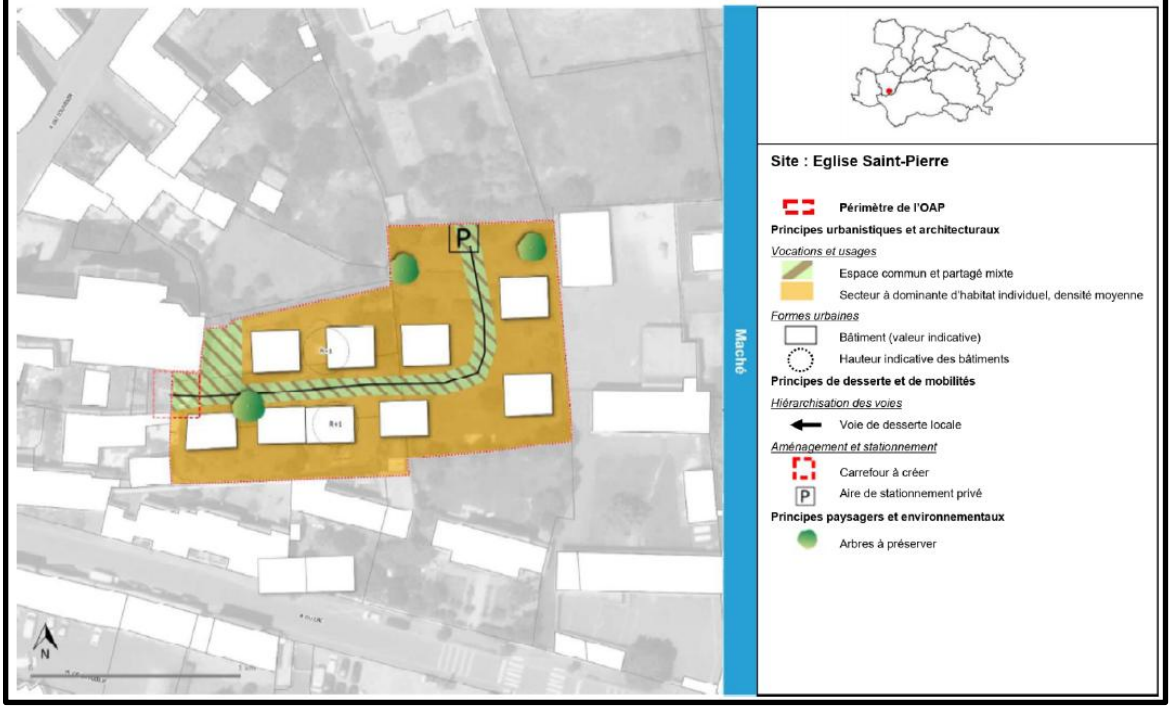
Superficie : **0,31 hectare (ha)**

Densité minimum : **30 habitations / ha**

Logements sociaux : **60 %**

Eglise Saint-Pierre - Maché

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Maché

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimale	Potentiel de logements	Poucentage logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Hôtel du Lac	0,21	25	5	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue du bocage	0,49	20	10	30%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en renouvellement urbain	**0,70**	**22**	**15**	**19,5%**	
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,61				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue Marius Allégret	0,45	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-h
Place des Genêts	0,36	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
Eglise Saint Pierre	0,31	30	9	60%	Sur le temps du PLUi-h
Rue du Lac 1	0,37	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,49**	**19**	**28**	**20%**	
Secteurs en extension urbaine					
Le sacré cœur 1	0,50	16	8	0%	Sur le temps du PLUi-h
Rue du Lac 2	0,65	16	10	15%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total en extention urbaine	**1,2**	**16**	**18**	**8%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H – Bilan chiffré de Maché

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du bocage	0,49	20	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Hôtel du Lac	0,21	115	24	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,70**	**49**	**34**	**71%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,61				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue Marius Allégret	0,45	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Place des Genêts	0,36	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Boulevard des Capucines	0,38	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Lac 1	0,37	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,56**	**16**	**24**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue du Lac 2	0,65	16	10	15%	Sur le temps du PLUi-H
Le Sacré coeur	0,50	16	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**1,15**	**16**	**18**	**8%**	

Palluau

Les principes de l'OAP Rue de la Croix Sorin sont modifiés notamment afin de prévoir un accès cohérent avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue de la Croix Sorin - 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 Lattre de Tassigny.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Dans la continuité du sentier piéton du site de la rue De Lattre de Tassigny, une liaison douce devra être créée pour permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité en direction du centre-bourg.

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 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…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.

CONTEXTE



Le site est marqué par sa forme longiligne qui prend appui en entrée de ville et s'étire dans un quartier pavillonnaire. Des potagers et des arbres isolés sont présents aux abords et sur le site. Cet espace offre un potentiel intéressant pour de l'habitat.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,95 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de la Croix Sorin - Palluau

4. Schéma de principe





Site : Rue de la Croix Sorin

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)

Front bâti à constituer

Principes de desserte et de mobilités

Hiérarchisation des voies

Voie de desserte interne

Réseau de promenades et modes doux

Aménagement et stationnement

Carrefour à créer

Principes paysagers et environnementaux

Haie ou alignement d'arbres existants à préserver

Arbres à préserver

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue de la Croix Sorin – 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 notamment par la rue de La Croix Sorin.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Dans la continuité du sentier piéton du site de la rue De Lattre de Tassigny, une liaison douce devra être créée pour permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité en direction du centre-bourg.

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 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…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.

CONTEXTE



Le site est marqué par sa forme longiligne qui prend appui en entrée de ville et s'étire dans un quartier pavillonnaire. Des potagers et des arbres isolés sont présents aux abords et sur le site. Cet espace offre un potentiel intéressant pour de l'habitat.

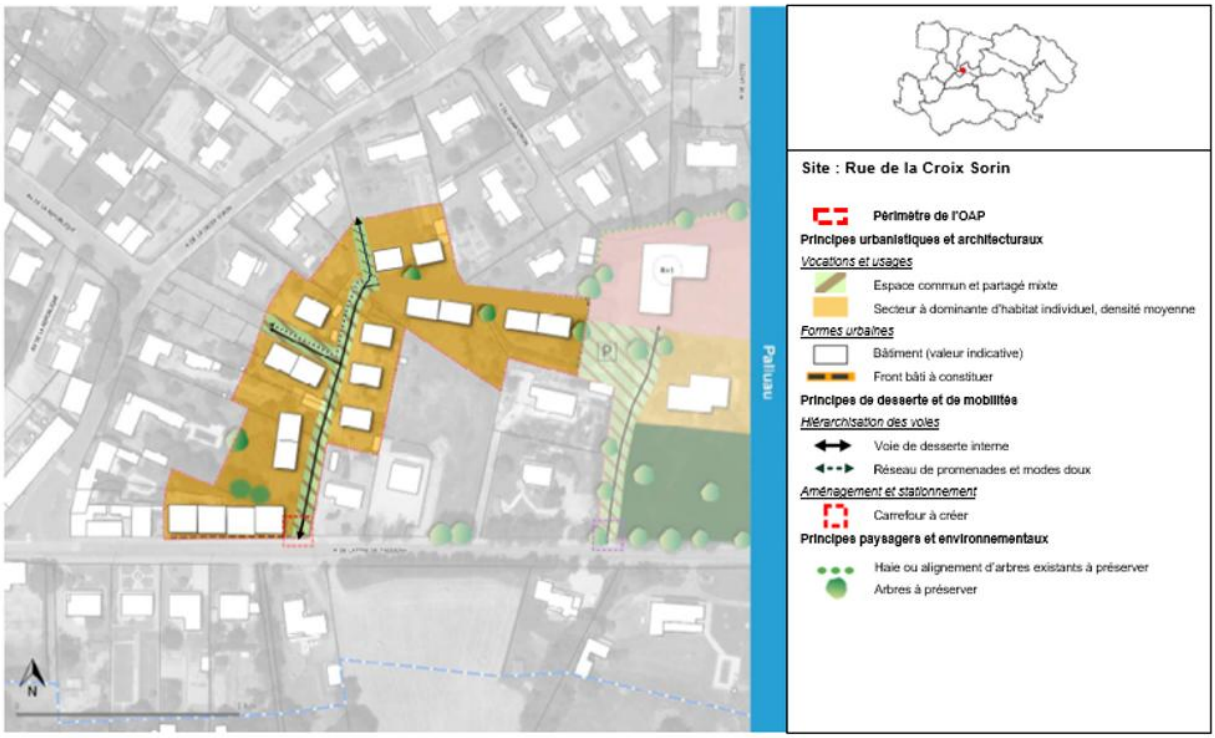
PROGRAMMATION

Superficie : **0,95 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de la Croix Sorin - Palluau

4. Schéma de principe



Au vu des caractéristiques du secteur, l'OAP Michel Gaborit est supprimée au profit d'un classement des boisements à protéger.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Chemin Michel Gaborit - 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

- La desserte du site se fera par le chemin Michel Gaborit.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte 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 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 composé d'une multitude de fond de jardins potagers et arborés appartenant à plusieurs propriétaires. Il est limitrophe au complexe sportifs et à deux pas du centre sportif et des équipements scolaires.

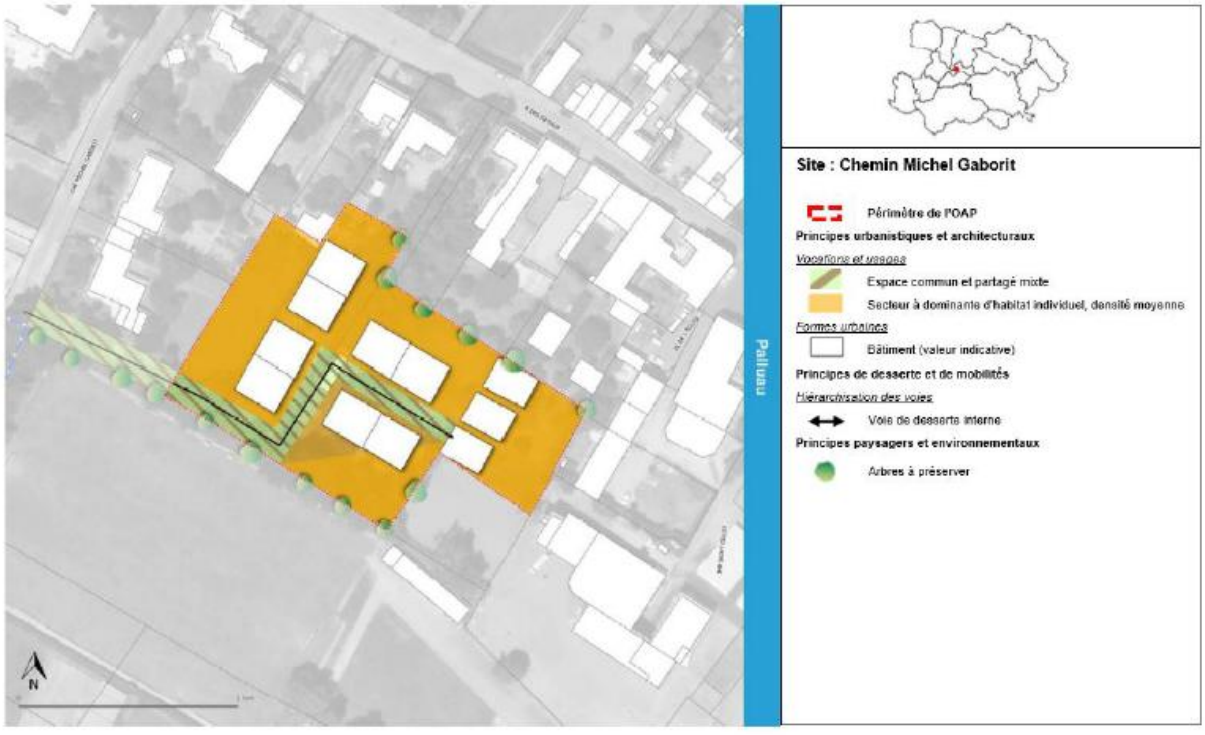
PROGRAMMATION

Superficie : **0,61 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

Chemin Michel Gaborit - Palluau

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Palluau

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Ancienne Gare	0,34	32	11	65%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,34**	**32**	**11**	**65%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,61				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue de la Croix Sorin	0,95	15	14	0%	Sur le temps du PLUi-H
Chemin Michel Gaborit	0,61	17	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Lattre de Tassigny	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de La Prévoté	0,88	15	13	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,67**	**16**	**60**	**6%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue de La Prévoté I	2,76	18	50	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**2,76**	**18**	**50**	**15%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H – Bilan chiffré de Palluau

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Ancienne Gare	0,34	32	11	65%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,34**	**32**	**11**	**65%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,61				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue de la Croix Sorin	0,95	15	14	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Lattre de Tassigny	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de La Prévôté	0,88	15	13	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,06**	**16**	**50**	**7%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue de La Prévôté 1	2,76	18	50	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**2,76**	**18**	**50**	**15%**	

Saint-Denis-La-Chevasse

La programmation de l'OAP Paroissiale est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Paroissiale - 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'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 aménagements 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.

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 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Paroissiale - 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'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 aménagements 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.

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 % minimum et 30 % maximum**

La programmation de l'OAP Rue de Lattre de Tassigny est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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 de 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 (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 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 de 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 (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 30 % maximum**

La programmation de l'OAP Agrippa d'Aubigné est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Rue Agrippa d'Aubigné - 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 : 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.
- Les habitations le long de la rue Georges Clémenceau seront alignées sur la rue formant un front urbain et poursuivront l'alignement des constructions de la rue.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès sera aménagé pour desservir le site sur la rue Georges Clémenceau.
- 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 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 un champ entouré d'habitations diverses (bâti ancien et bâti pavillonnaire). L'enjeu sera de prendre en compte les éléments paysagers qui structurent le site tout en créant un maillage viaire cohérent avec le réseau de voirie existant.

PROGRAMMATION

Superficie : **3,03 hectares (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue Agrippa d'Aubigné - 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 : 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.
- Les habitations le long de la rue Georges Clémenceau seront alignées sur la rue formant un front urbain et poursuivront l'alignement des constructions de la rue.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès sera aménagé pour desservir le site sur la rue Georges Clémenceau.
- 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 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 un champ entouré d'habitations diverses (bâti ancien et bâti pavillonnaire). L'enjeu sera de prendre en compte les éléments paysagers qui structurent le site tout en créant un maillage viaire cohérent avec le réseau de voirie existant.

PROGRAMMATION

Superficie : **3,03 hectares (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 30 % maximum**

La programmation de l'OAP Site du Foliot est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

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 pour les 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 et 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 environ 3 ou 4 ha dédiés à l'habitat**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Extrait de la modification n°4 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 pour les 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 et 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 environ 3 ou 4 ha dédiés à l'habitat**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 30% maximum**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Saint-Denis-la-Chevasse

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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Saint-Denis-la-Chevasse

Saint-Denis-la-Chevasse : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Paroissiale	1,13	20	23	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,13**	**20**	**23**	**15%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,18				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Epaillardières	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
La Roche Boursault	0,07	80	6	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,18**	**22**	**26**	**21%**	
Secteurs en extension urbaine					
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
Site du Foliot	3,00	18	54	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**8,05**	**18**	**145**	**17%**	

Saint-Etienne-du-Bois

L'OAP située Rue du Gén Charrette 2 – Ancien garage est agrandie de 1600 à 4700 m² au Sud-Ouest, suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif. La programmation est modifiée et adaptée au nouveau secteur notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers de la maison de ville, des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- Un front urbain le long de la voie principale sera constitué.
- 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

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur la rue du Gén Charette.
- 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, les 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 différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



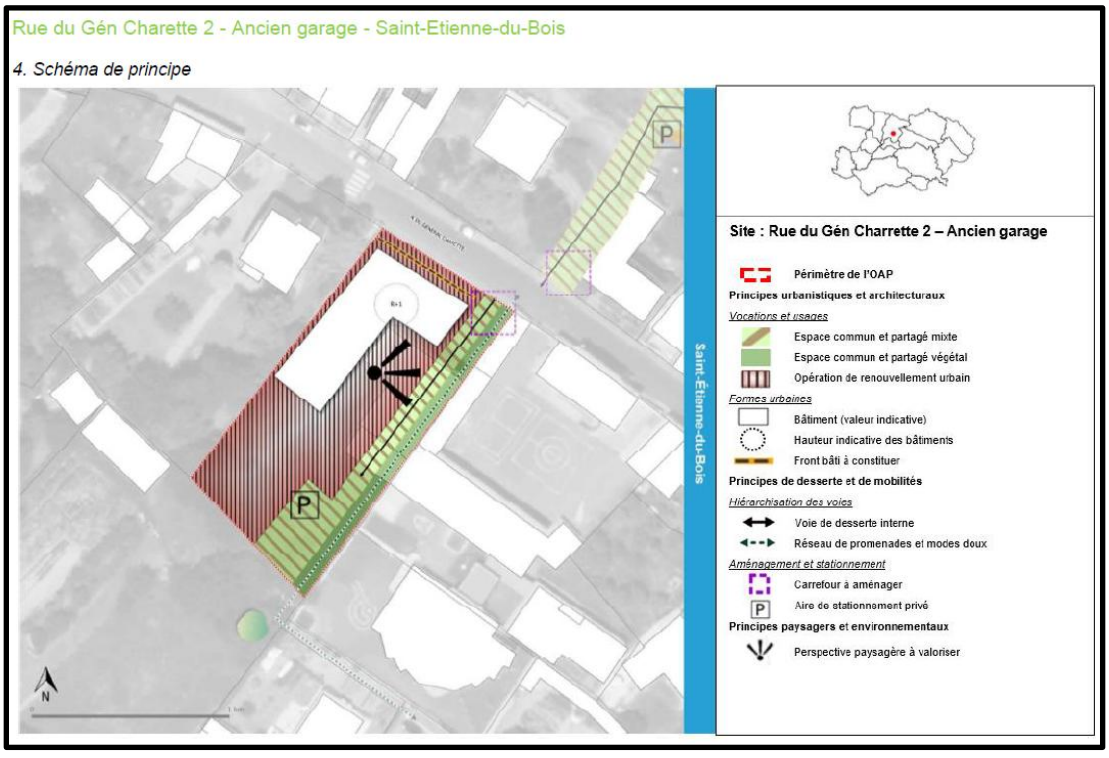
Opération de renouvellement urbain d'un ancien garage auto à proximité du centre-bourg. Les vues sur le clocher devront être préservées.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,16 hectare (ha)**

Densité minimum : **30 habitations / ha**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera mixte avec des logements individuels, groupés, voire des petits collectifs.
- Un front urbain le long de la voie principale sera constitué.
- 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 aménagé pour desservir le site sur la rue du Gén Charette.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Une liaison douce permettra la desserte des habitations.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, les 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 différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Opération de renouvellement urbain d'un ancien garage auto à proximité du centre-bourg. Les vues sur le clocher devront être préservées.

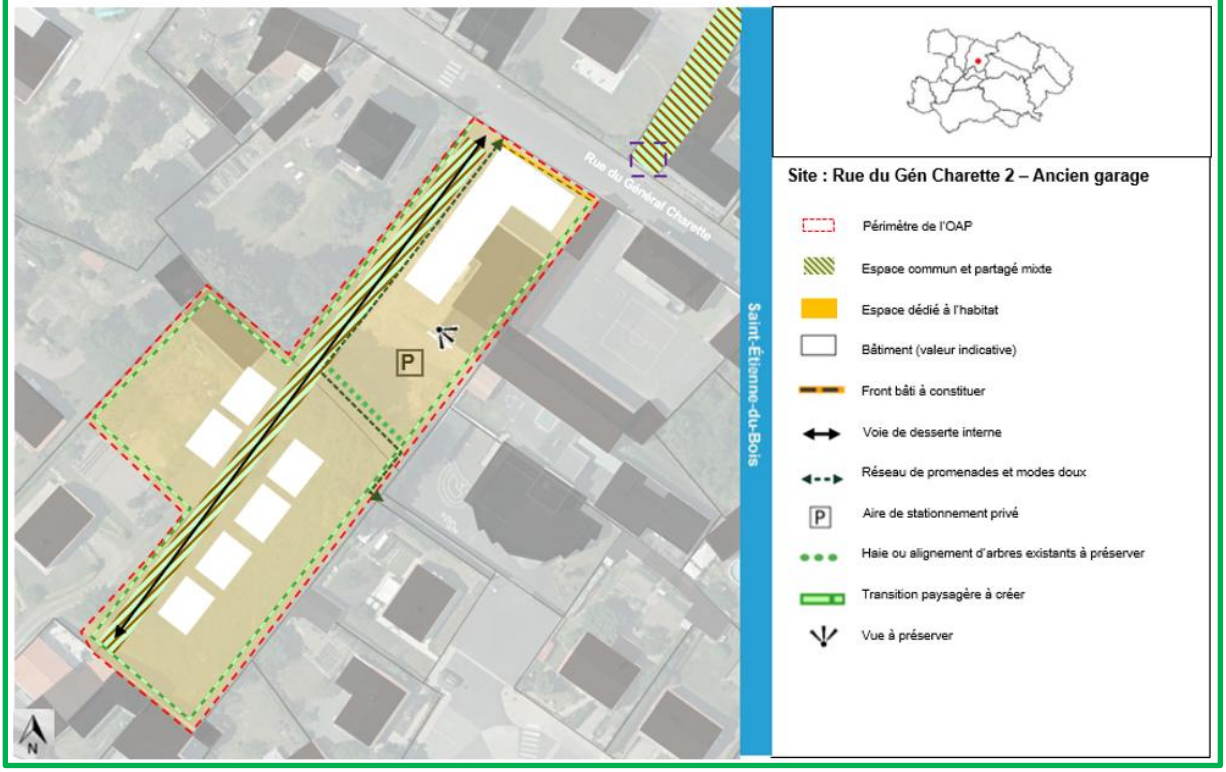
PROGRAMMATION

Superficie : **0,47 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Le secteur 26 rue de l'Abbé Ténèbre, sur 5100 m², situé à proximité d'une zone pavillonnaire est composé d'un espace déjà bâti en partie. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

26 rue de l'Abbé Ténèbre - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera principalement du logement individuel.
- 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 aménagé pour desservir le site sur **la** rue de l'Abbé Ténèbre.
- 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...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est actuellement concerné par une habitation et un ancien bâtiment agricole à réhabiliter. Les fonds de jardin peuvent accueillir des habitations supplémentaires.

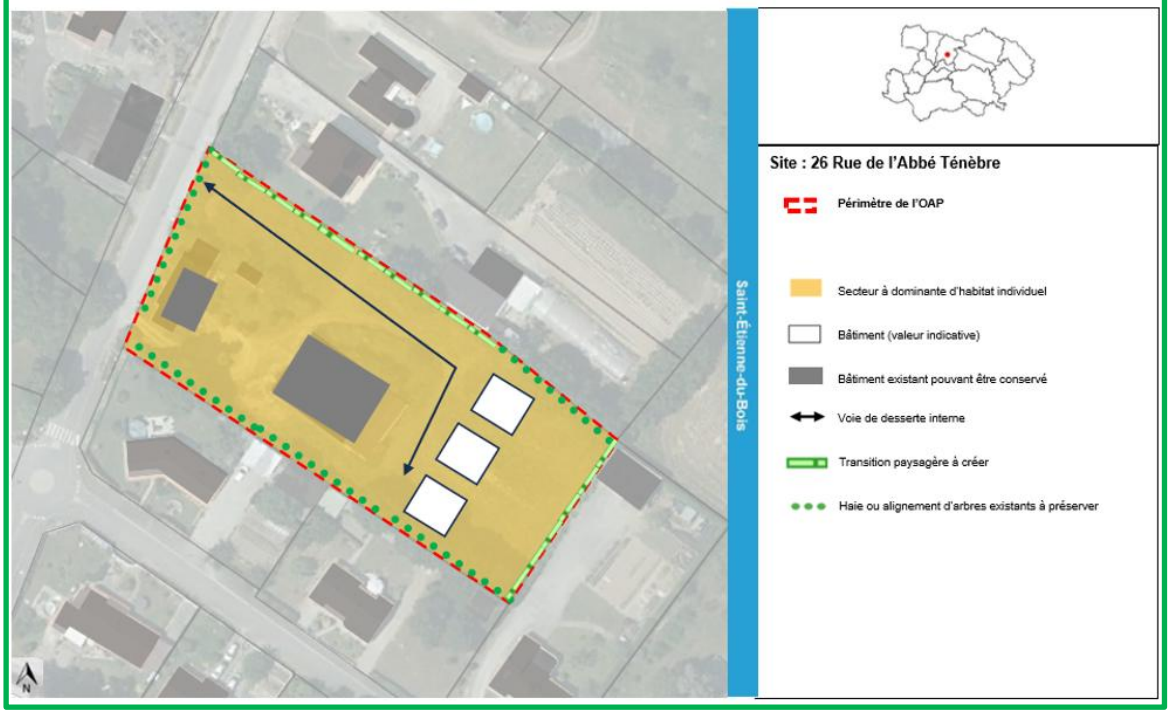
PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

26 rue de l'Abbé Ténèbre - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Saint-Etienne-du-Bois

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage	0,16	30	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,16**	**30**	**5**	**0%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	5,68				
Gisements fonciers stratégiques					
Site le Colombier	1,22	22	27	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'Ancienne Gare	0,51	18	9	20%	Sur le temps du PLUi-H
Le Marche Nouveau	0,33	15	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Vignes	0,75	20	15	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Gén Charrette 1 - Les Jardins	0,37	18	7	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,18**	**20**	**63**	**27%**	
Secteurs en extension urbaine					
Le Clos des Vignes	0,54	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Lotissement des Prés	1,95	16	31	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Château	1,15	18	21	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**3,64**	**16**	**60**	**5%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Saint-Etienne-du-Bois

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage	0,47	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,47**	**15**	**7**	**0%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	5,68				
Gisements fonciers stratégiques					
Site le Colombier	1,22	22	27	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'Ancienne Gare	0,51	18	9	20%	Sur le temps du PLUi-H
Le Marché Nouveau	0,33	15	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Vignes	0,75	20	15	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Gén Charette 1 - Les Jardins	0,37	18	7	100%	Sur le temps du PLUi-H
26 rue de l'Abbé Ténèbre	0,51	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,69**	**19**	**70**	**24%**	
Secteurs en extension urbaine					
Le Clos des Vignes	0,54	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Lotissement des Prés	1,95	16	31	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Château	1,15	18	21	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**3,64**	**16**	**60**	**5%**	

Saint-Paul-Mont-Penit

Le nom de l'OAP Rue des Tisserands est modifié en OAP Le Charron.

La programmation de l'OAP Le Charron est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

trait du PLUi-H actuellement en vigueur

Rue des Tisserands - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- 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 via la rue des Tisserands.
- 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 aménagement sécurisé pour les piétons sera à réaliser le long le de la rue

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…).

CONTEXTE



Situé à deux pas du centre-bourg, le site fera l'objet d'une démolition / reconstruction. L'habitation de plain-pied en front de rue, se distingue des autres gabarits que l'on observe le long de la voie. Ainsi, il conviendra de penser l'aménagement du site en lien avec la structuration de la voie.

PROGRAMMATION

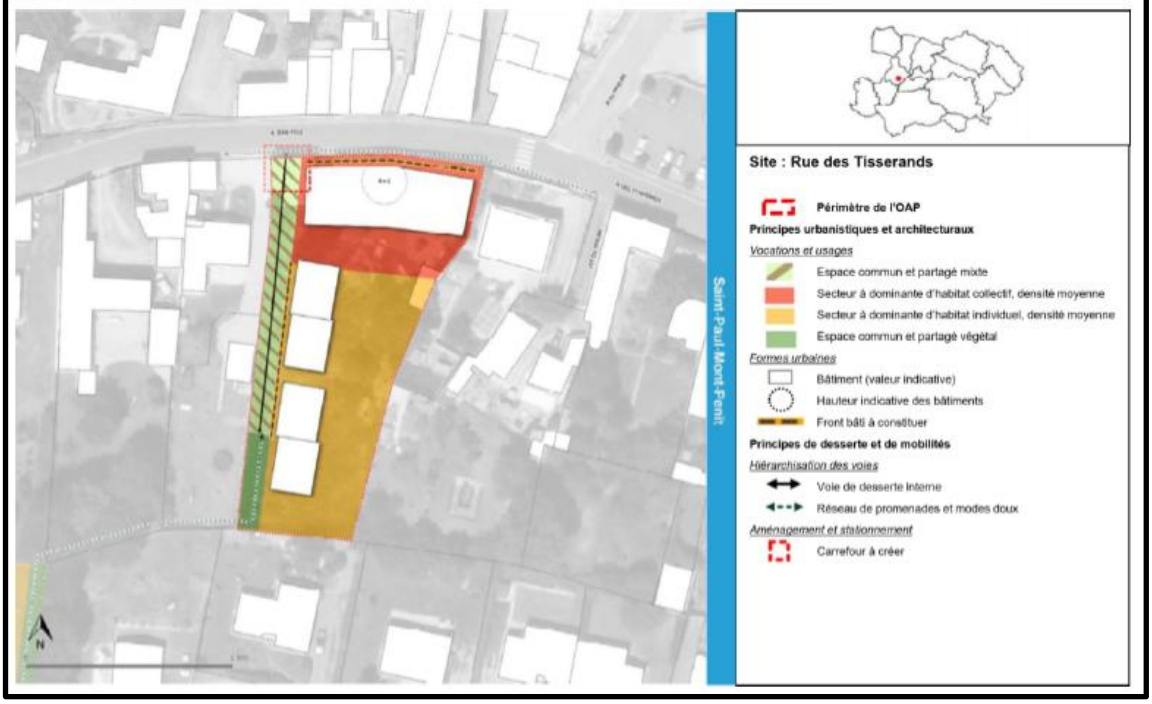
Superficie : **0,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue des Tisserands - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Le Charron - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- 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 via la rue des Tisserands.
- 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 aménagement sécurisé pour les piétons sera à réaliser le long le de la rue

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...).

CONTEXTE



Situé à deux pas du centre-bourg, le site fera l'objet d'une démolition / reconstruction. L'habitation de plain-pied en front de rue, se distingue des autres gabarits que l'on observe le long de la voie. Ainsi, il conviendra de penser l'aménagement du site en lien avec la structuration de la voie.

PROGRAMMATION

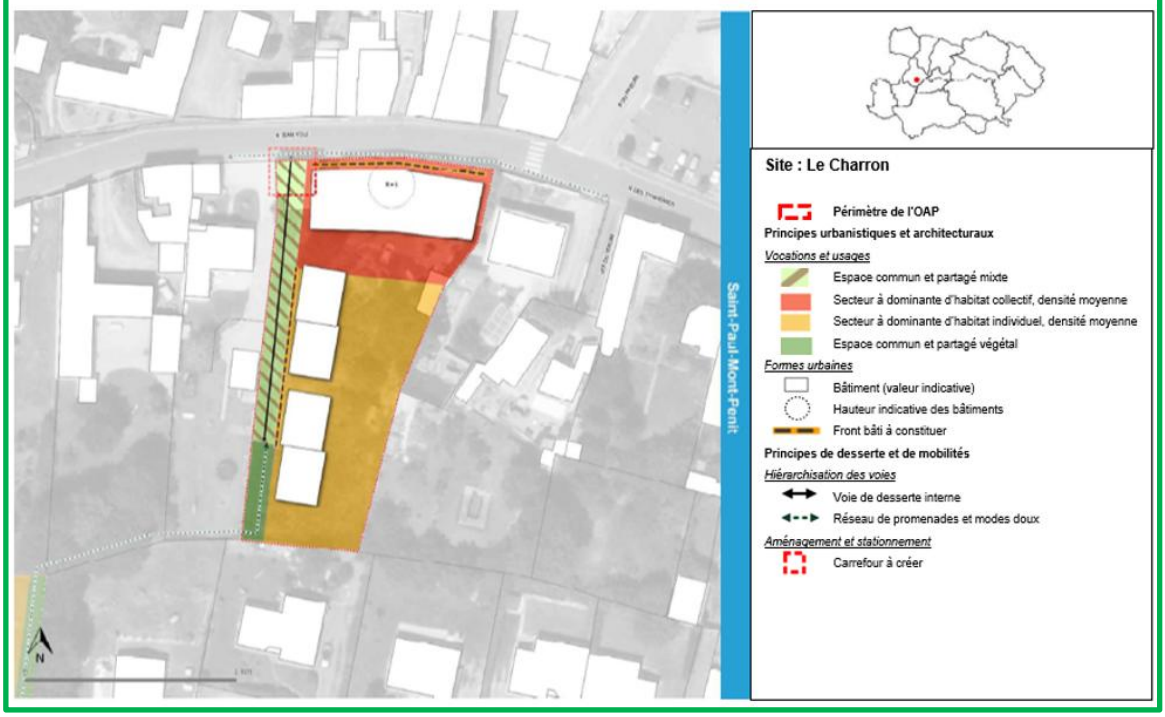
Superficie : **0,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 %**

Le Charron - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Le nom de l'OAP Les Garennes est modifié en OAP Tardy Raison.

La programmation de l'OAP Tardy Raison est modifiée notamment afin d'assurer la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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

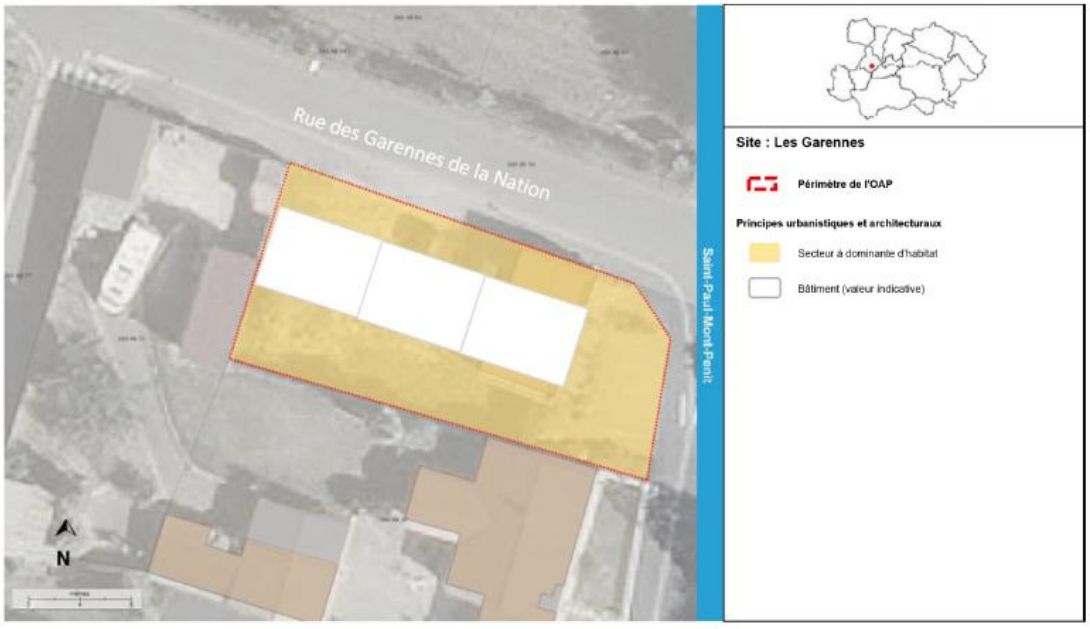
Superficie : **0,05 hectare (ha)**

Densité minimum : **50 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Les Garennes - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Tardy Raison - 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

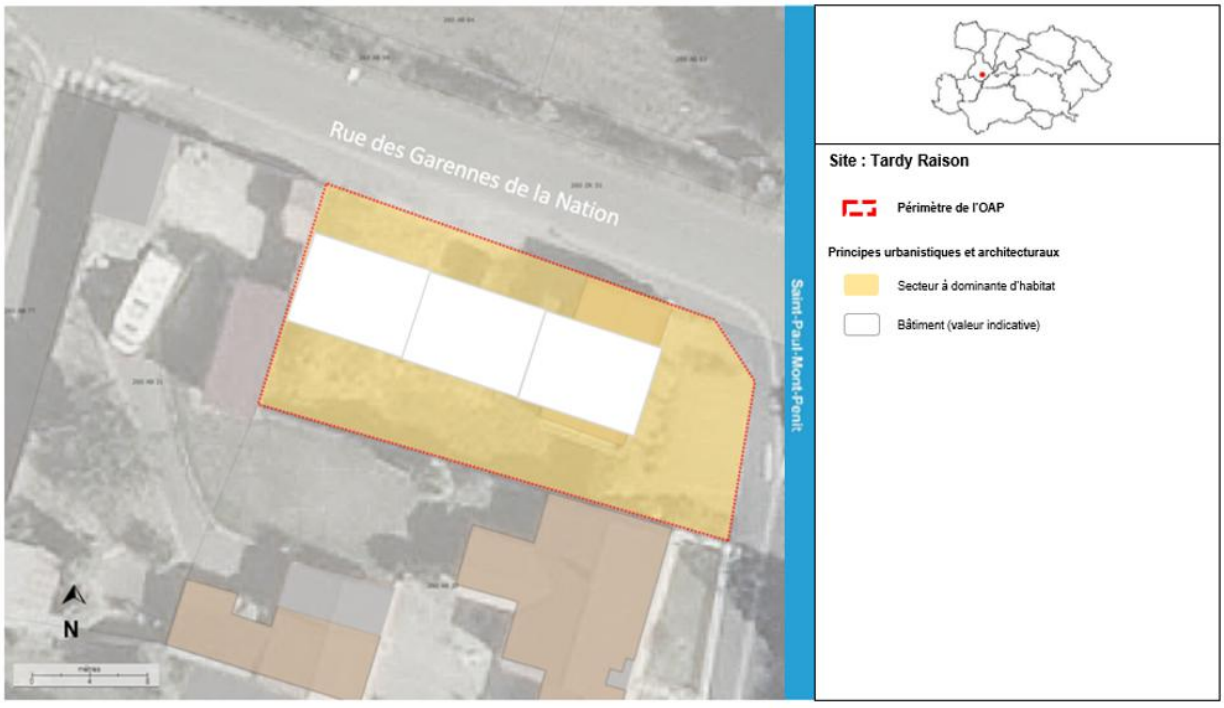
Superficie : **0,05 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Tardy Raison - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP Les Jardins est modifiée notamment afin d'assurer une mixité sociale et la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Les jardins - 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.
- Le caractère boisé et arboré devra être préservé dans l'aménagement du site.
- Un front urbain devra être constitué le long de la rue Jean Yole.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera via l'allée des Roses. L'allée devra être réaménagée pour permettre une desserte convenable du site.
- 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.
- 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 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 au cœur d'un ilot arboré de fond de jardins dans un quartier pavillonnaire composé de voies en impasse rendant les déplacements piétons complexes. Enclavé, l'enjeu dans l'aménagement du secteur sera de préserver le caractère boisé et d'assurer le maillage piéton et cyclable sécurisés en direction du centre.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,55 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Les Jardins - 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.
- Le caractère boisé et arboré devra être préservé dans l'aménagement du site.
- Un front urbain devra être constitué le long de la rue Jean Yole.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera via l'allée des Roses. L'allée devra être réaménagée pour permettre une desserte convenable du site.
- 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.
- 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 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 au cœur d'un ilot arboré de fond de jardins dans un quartier pavillonnaire composé de voies en impasse rendant les déplacements piétons complexes. Enclavé, l'enjeu dans l'aménagement du secteur sera de préserver le caractère boisé et d'assurer le maillage piéton et cyclable sécurisés en direction du centre.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,55 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **40 %**

Le secteur Rue des Moulins, sur 700 m², est situé en centre-bourg. Une OAP est créée suite à l'identification de ce secteur comme pouvant accueillir de potentielles futures habitations afin d'assurer un projet qualitatif adapté au secteur.

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Rue des Moulins - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des activités.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intégration paysagère de la rue des Moulins
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

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...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions et la transition avec les espaces naturels. Pour cela, la végétation est à privilégier.

CONTEXTE



Le secteur est situé à proximité immédiate des services. Le bâtiment a vocation à être démoli.

PROGRAMMATION

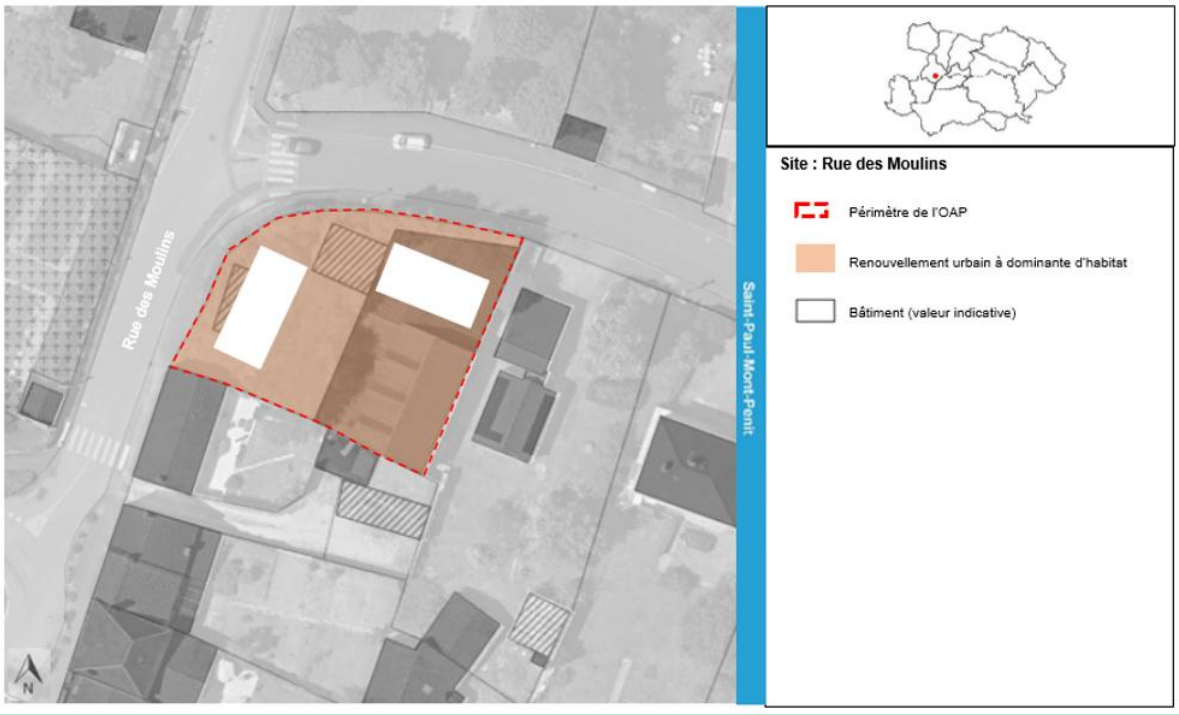
Superficie : **0,07 hectare (ha)**

Densité minimum : **30 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Rue des Moulins - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Les principes de l'OAP La Forge sont modifiés notamment afin de prévoir un accès cohérent avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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.

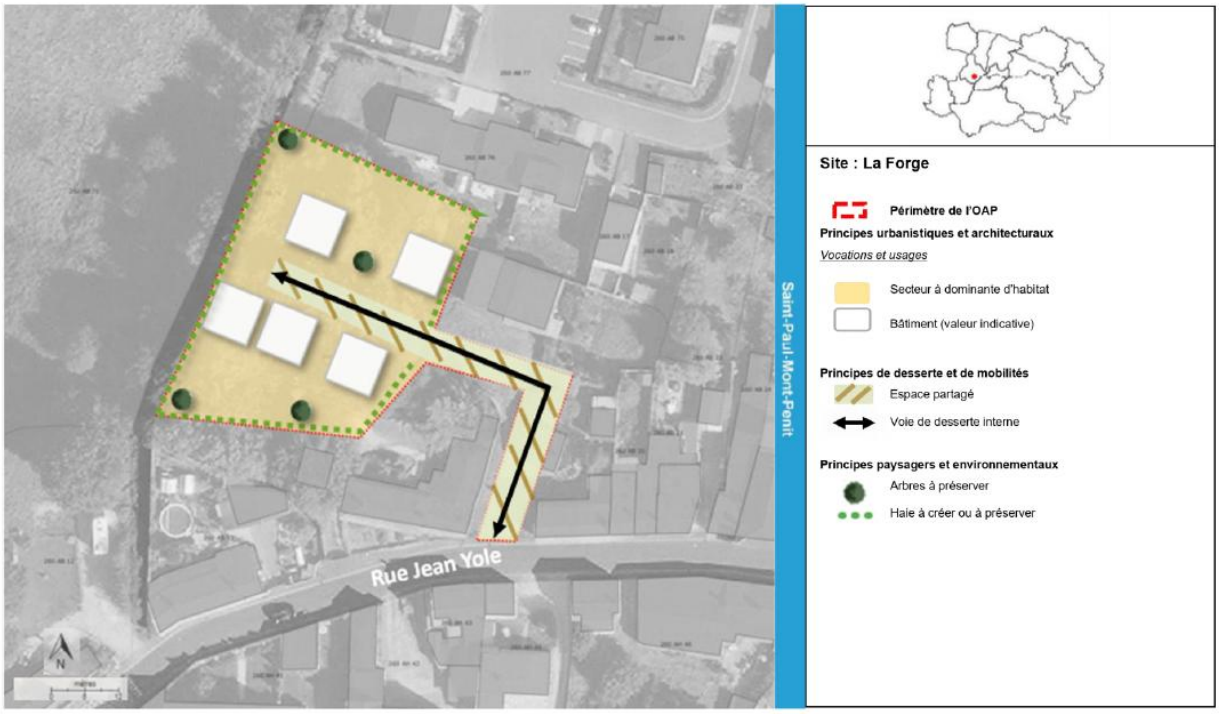
PROGRAMMATION

Superficie : **0,30 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

La Forge - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Extrait de la modification n°4 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

- 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



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.

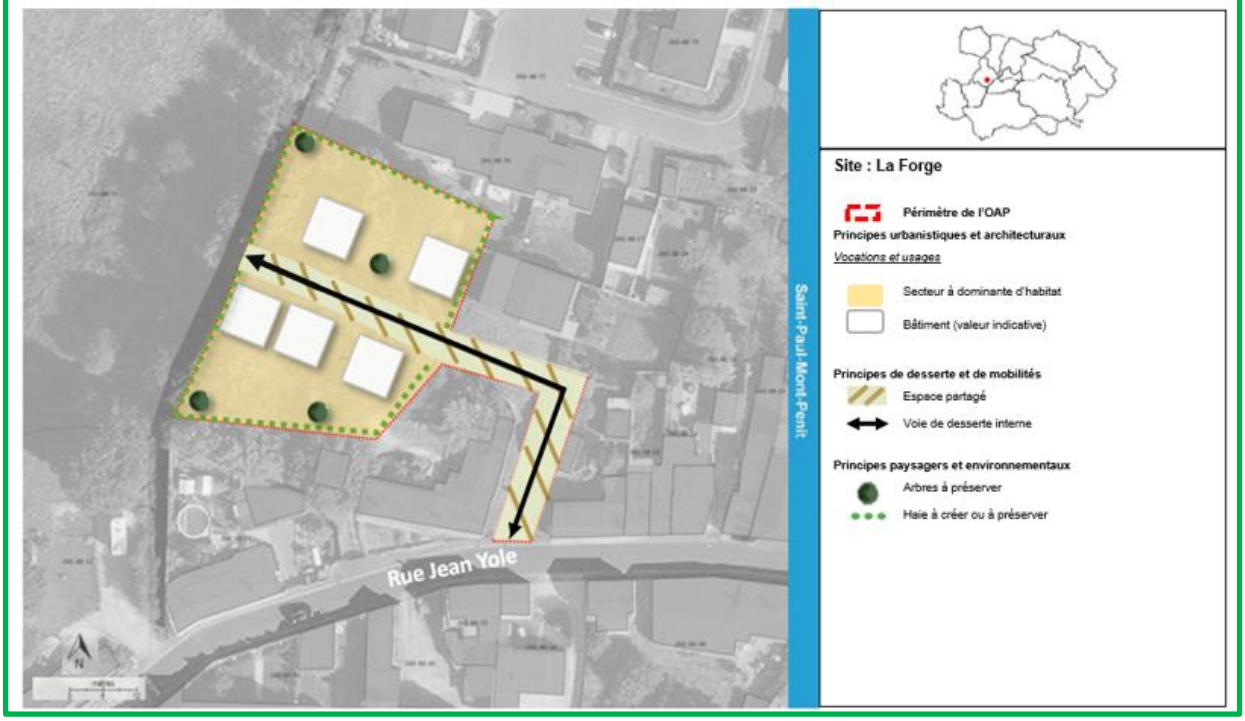
PROGRAMMATION

Superficie : **0,30 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

La Forge - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



La programmation de l'OAP L'Ouche du Four est modifiée notamment afin d'assurer la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

L'Ouche du four - 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par le chemin des Maisons Neuves.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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 secteur est la poursuite du lotissement récemment construit. Situé au Sud de la commune, le site boucle l'urbanisation Sud de la commune. Une transition paysagère sera à faire pour garantir la bonne insertion du projet en limite de bourg.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,88 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

L'Ouche du four - 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par le chemin des Maisons Neuves.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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 secteur est la poursuite du lotissement récemment construit. Situé au Sud de la commune, le site boucle l'urbanisation Sud de la commune. Une transition paysagère sera à faire pour garantir la bonne insertion du projet en limite de bourg.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,88 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

La programmation de l'OAP Le Grand Patis est modifiée notamment afin d'assurer la cohérence avec la faisabilité du projet.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

Le Grand Patis - 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par la rue des Garennes de La nation..
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Des voies douces seront créées.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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 secteur est une prairie située au Nord du bourg à proximité de l'église. Il se caractérise par des vues lointaines en direction du ruisseau de Saint-Paul.

PROGRAMMATION

Superficie : **1 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Le Grand Patis - 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.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par la rue des Garennes de La nation.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Des voies douces seront créées.

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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis 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 secteur est une prairie située au Nord du bourg à proximité de l'église. Il se caractérise par des vues lointaines en direction du ruisseau de Saint-Paul.

PROGRAMMATION

Superficie : **1 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur - Bilan chiffré de Saint-Paul-Mont-Penit

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%**	

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H - Bilan chiffré de Saint-Paul-Mont-Penit

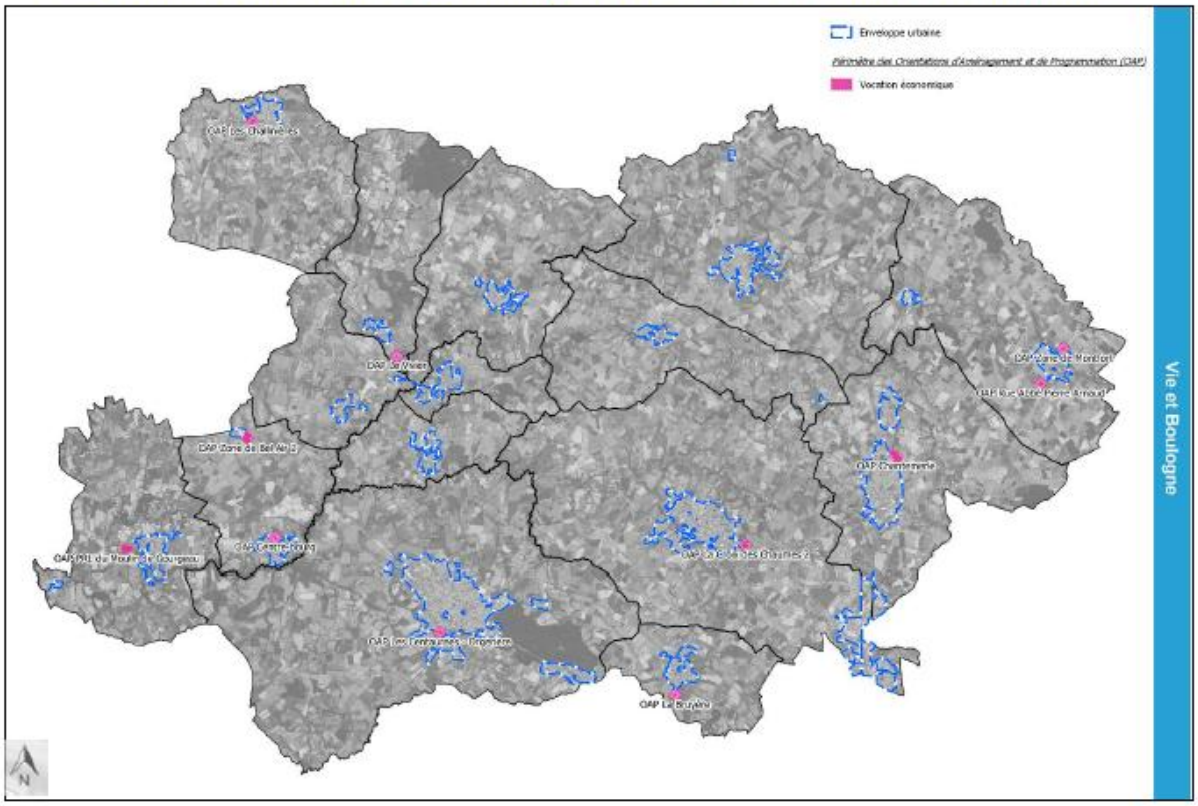
Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Le Charron	0,22	35	8	50%	Sur le temps du PLUi-H
Tardy Raison	0,05	35	2	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,27**	**35**	**9**	**59%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,50				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Jardins	0,55	18	10	40%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Moulins	0,07	30	2	100%	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	**0,55**	**18**	**10**	**40%**	
Secteurs en extension urbaine					
L'Ouche du Four	1,88	17	32	0%	PA 2018-2020
Le Grand Patis	1,00	17	17	0%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**2,88**	**17**	**49**	**0%**	

Zones économiques

Les noms des sites sont mis en cohérence si nécessaire sur la carte de localisation et dans le bilan chiffré.

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

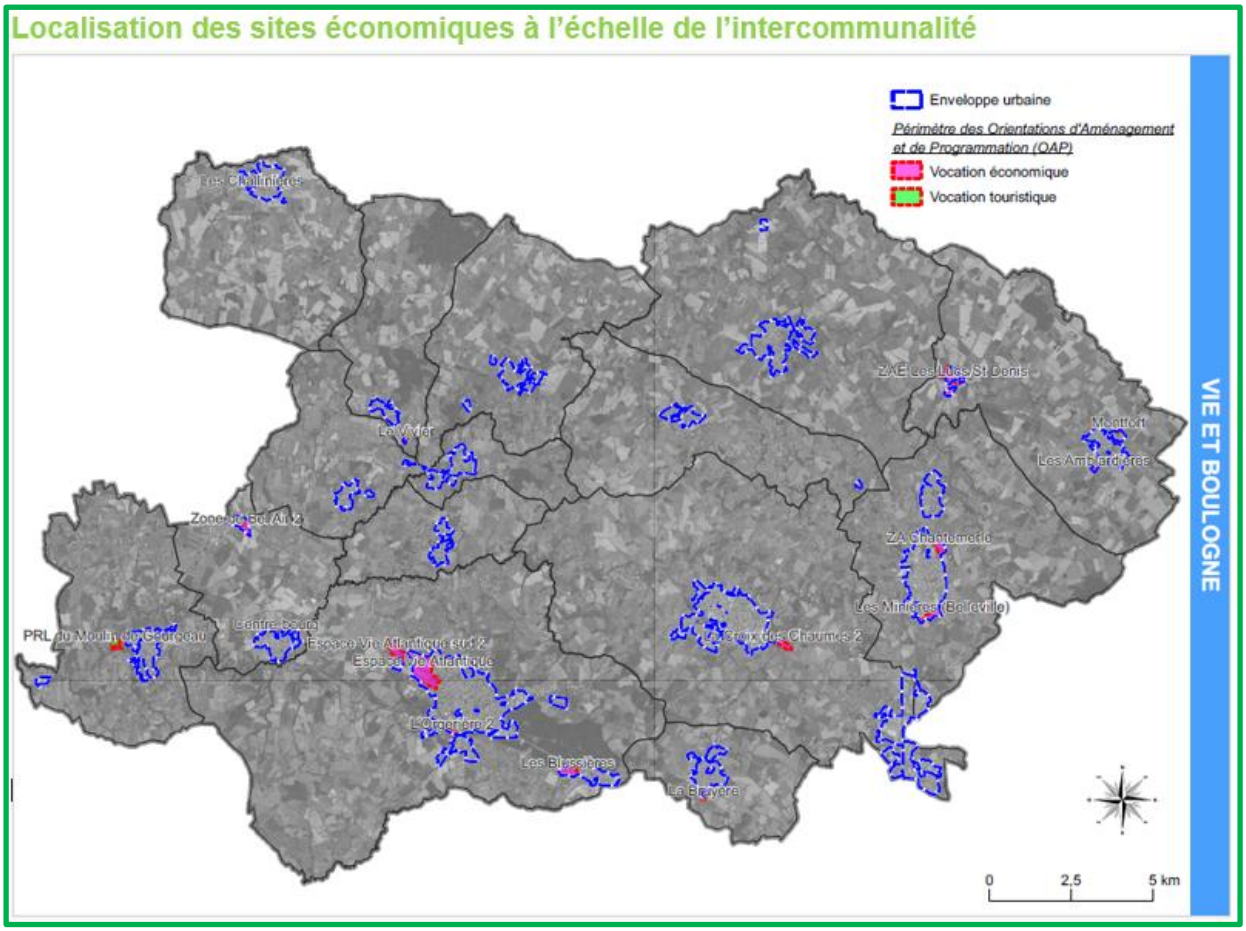
Localisation des sites économiques à l'échelle de l'intercommunalité



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	0,62	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

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

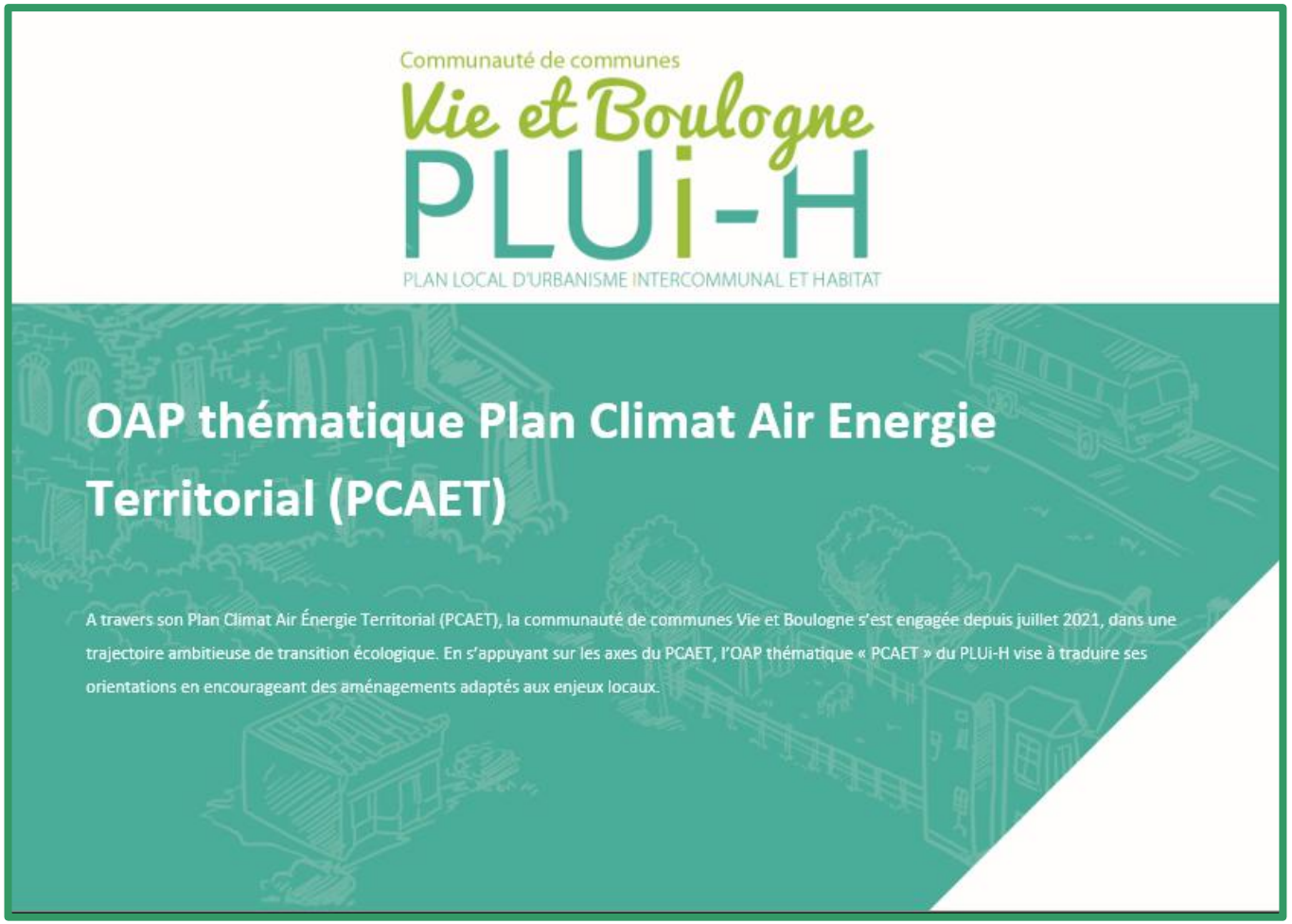


Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	ZA Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	L'Orgerière 2	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,62	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	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 Challinières	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

3.3 OAP thématique : PCAET et habitat

Afin d'être compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Vie et Boulogne, une OAP thématique a été ajoutée en sus de celle dédiée à l'habitat qui a été modifiée également notamment afin de gagner en lisibilité.

Ci-dessous les nouvelles OAP thématique PCAET et Habitat comme suit.



AXE 1 : UN TERRITOIRE DE PARTAGE, DE PROXIMITE ET DE SOLIDARITE

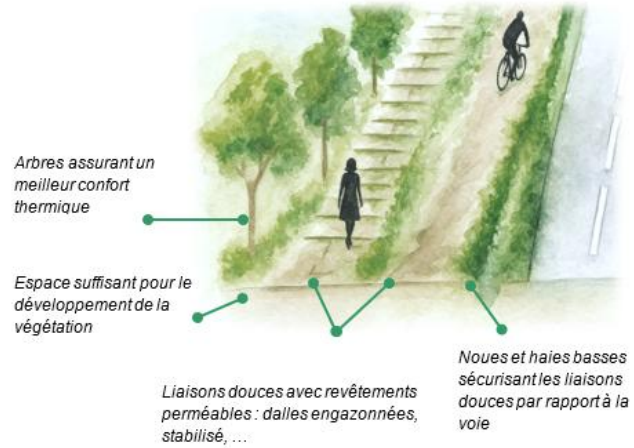
⇨ Objectif : améliorer et/ou prévoir l'accessibilité dans les projets d'aménagement afin de s'adapter au changement climatique.

✓ PREVOIR DES AMENAGEMENTS DOUX ET VEGETALISES

Il est préconisé de :

- *intégrer des liaisons douces dans les futurs aménagements avec des espaces dédiés suffisants, continus et sécurisés par des aménagements doux (noues, haies basses composées d'essences locales, ...) ainsi que des stationnements et des abris-vélos adéquats ;*
- *privilégier des stationnements et des liaisons douces végétalisés pour favoriser le confort thermique et donc leur utilisation.*





AXE 2 : UN TERRITOIRE SOBRE ET AUTONOME

⇨ Objectif : tendre vers l'éco-conception dans les aménagements afin de limiter l'artificialisation des sols, s'adapter au changement climatique et réussir la transition énergétique

✓ FAVORISER LA SOBRIETE FONCIERE : VERTICALITE, MIXITE, MUTUALISATION, AMENAGEMENT PERMEABLE ET VEGETALISE POUR CREER DES ILOTS DE FRAICHEUR

Il est préconisé de :

- implanter les constructions le plus verticalement possible, c'est-à-dire à étage, et de manière à pouvoir évoluer que ce soit pour des activités économiques, des équipements ou des habitations. Aussi, les extensions seront facilitées par une implantation initiale sur un côté plutôt qu'au centre d'une parcelle ;

- optimiser le foncier en prévoyant des espaces partagés : mutualisation des stationnements, gestion commune de la défense incendie, des espaces, voire des services communs ;



Espace commun à multiples usages pour les habitants perméables

- prévoir les espaces libres de constructions perméables et végétalisés au maximum notamment pour améliorer le confort thermique et limiter les risques inondations, que ce soient les espaces de stationnements, liaisons douces, espaces extérieurs d'agrément, ...

⇨ Objectif : concevoir son projet en intégrant les principes du bioclimatisme et de la construction durable

✓ Implantation et orientation du bati

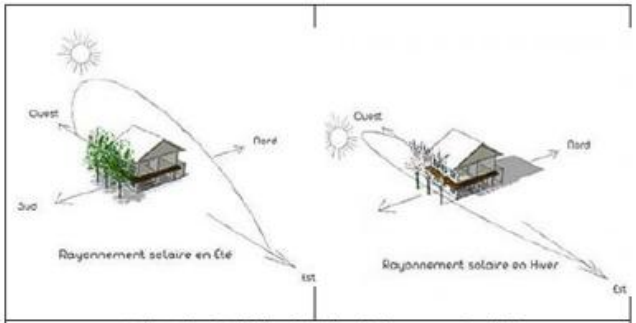
Il est préconisé de :

- *tenir compte de l'ensoleillement du terrain ;*
- *penser l'aménagement interne des habitations en fonction du soleil (=apports solaires dans les pièces de vie et la fraîcheur dans les pièces de nuit) ;*
- *optimiser l'isolation thermique grâce à la mitoyenneté.*

✓ Amenagement paysager et elements architecturaux

Il est préconisé de :

– *se protéger de la chaleur avec des débords de toiture, une taille des ouvertures adaptée, la végétation de type feuillu (caduc),*



Orientation du bâti en fonction de la course du soleil

des surfaces enherbées qui conservent l'humidité contrairement aux surfaces minérales…

– *se protéger du vent, de la chaleur mais aussi des regards, du bruit avec une haie végétale ;*
– *veiller à l'implantation des équipements pouvant provoquer des nuisances pour le voisinage (bruit des pompes à chaleur…).*

✓ Materiaux de construction locaux et biosources

Il est préconisé d'employer :

– *des matériaux biosourcés ou produits localement ;*
– *en cohérence avec l'existant*
– *ainsi que des matériaux à forte inertie pour bénéficier d'un chauffage et d'une climatisation naturelle du bâtiment.*



Exemples d'implantation bioclimatique et veillant à préserver les intimités

✓ Dispositifs d'énergies renouvelables (ENR)

Il est préconisé d'installer des dispositifs ENR en harmonie :

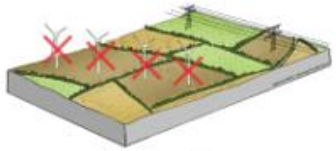
- *avec les constructions et l'environnement existant ;*
- *avec le gabarit et la structure du bâti.*

PRECONISATIONS D'IMPLANTATION POUR LES PANNEAUX SOLAIRES



IMPLANTER LES PANNEAUX SUR TOITURE POUR EVITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS
ALIGNER ET REGROUPER LES PANNEAUX SUR TOITURE

PRÉCONISATIONS PAYSAGERE POUR LE MOYEN EOLIEN
> SUPÉRIEUR À 12 M



ÉVITER LA MULTIPLICATION DES ÉLÉMENTS VERTICAUX DE GRANDE HAUTEUR



METTRE EN SCÈNE LES ÉOLIENNES LE LONG DES AXES STRUCTURANTS



ÉVITER LES COVISIBILITÉS AVEC LES PLATEAUX URBANISÉS



PRENDRE EN COMPTE LES POINTS FOCAUX OFFERTS PAR LES ÉGLISES QUI MARQUENT LA PRÉSENCE DES BOURGS

PRÉCONISATIONS D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE POUR LE PETIT EOLIEN
> INFÉRIEUR À 12 M



EVITER UNE IMPLANTATION PROCHE D'HABITATS INTERESSANTS POUR L'AVIFAUNE ET LES CHIROPTERES



EVITER UNE IMPLANTATION PROCHE DE LA LIMITE SEPARATIVE, PARTICULIEREMENT SI IL Y A DES VOISINS



EVITER LA MULTIPLICATION DES DISPOSITIFS

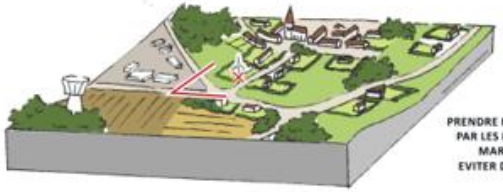


FAVORISER UNE IMPLANTATION A L'ARRIERE DE LA PARCELLE, PEU VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC ET PROVOQUANT LE MOINS DE NUISANCES POSSIBLE AU VOISINAGE OU HABITATS NATURELS

PRÉCONISATIONS D'INTEGRATION PAYSAGERE POUR LE PETIT EOLIEN
> INFÉRIEUR À 12 M



PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT SUR L'ESPACE PUBLIC:
EVITER UNE IMPLANTATION A PROXIMITE DIRECTE DE LA RUE OU SUR L'AVANT DES PARCELLES



PRENDRE EN COMPTE LES POINTS FOCAUX OFFERTS PAR LES ÉGLISES ET SILHOUETTES URBAINES QUI MARQUENT LA PRÉSENCE DES BOURGS :
EVITER DE S'IMPLANTER DANS CES AXES DE VUE

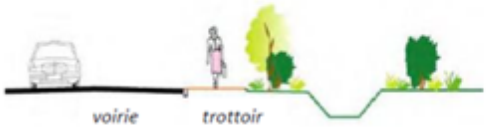
⇨ Objectif : concevoir un quartier durable pour garantir un cadre de vie agréable

✓ PRIVILEGIER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

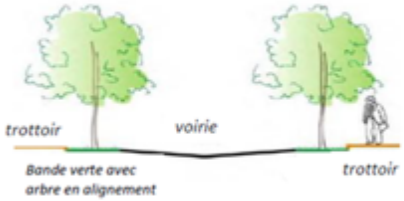
- *A l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;*
- *Par l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux ;*
- *Par la limitation de la proportion des surfaces minérales dans les espaces communs grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires ;*
- *Prévoir dans le règlement de lotissement la limitation de la proportion des surfaces minérales dans les espaces privés ;*
- *Encourager les dispositifs de récupération des eaux de pluie.*



Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Profils en V des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire



Noue dans un espace paysagé

✓ LIMITER LES NUISANCES VISUELLES, SONORES ET LA POLLUTION DE L'AIR

- *Privilégier des équipements regroupés (boîtes aux lettres, point de collecte des ordures ménagères…) pour diminuer la circulation et les arrêts/redémarrages des véhicules tout en veillant aux habitations à proximité des équipements regroupés ;*
- *Favoriser des formes urbaines ventilées pour limiter les îlots de stagnation de pollution ;*
- *Soigner l'intégration des équipements en harmonie avec l'environnement paysager.*

AXE 3 – UN TERRITOIRE QUI S'ADAPTE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET QUI REGENERE SES ECOSYSTEMES

⇨ Objectif : s'adapter aux risques et nuisances.

✓ **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES** *inondation, radon, retrait gonflement-argile*

- *Se renseigner ;*
- *Adapter le projet, que ce soient les aménagements ou les matériaux ;*
- *Préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies et tout élément jouant un rôle dans la régulation des ruissellements sur l'ensemble du territoire, limiter l'imperméabilisation des sols.*

✓ **PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES** *(axe routier, proximité d'équipement public, proximité des industries, ...)*

- *Création de zone tampon pour répondre aux nuisances sonores et/ ou visuelles : par exemple, espaces boisés sur une largeur suffisante pour permettre un isolement visuel et sonore ;*
- *Nouvelles implantations qui devront éviter l'aggravation des nuisances ;*
- *Utilisation de matériaux de constructions adaptés ;*



Fossé paysager en ville, réceptacle de la montée des eaux d'un cours d'eau après des fortes pluies



Principe illustré des aménagements réduisant le bruit entre la source et les habitations.

⇨ Objectif : intégrer la végétation dans les projets pour limiter les risques inondations, assurer les continuités écologiques et améliorer le confort thermique des habitants tout en favorisant l'intégration paysagère et en préservant l'intimité

*Le bocage de Vie et Boulogne est composé de divers boisements : **arbre isolé**, à proximité des villages, sur les places, alignements d'arbres, en bordure de voies, en entrée de ville, **arbres et arbustes en bords de rives et en périphérie de zones humides**, **boisement** sur des terres à faible qualité agronomique, **haie champêtre** en milieu rural en bordure de chemins, des champs, des villages et en milieu urbain dans les coulées vertes, ou encore **haie libre** près des habitations, en milieu urbain.*

✓ En premier lieu, inciter a maintenir les vegetaux existants

Il s'agit en premier lieu de maintenir au maximum les arbres et arbustes existants. En cas de projet, celui-ci devra être conçu en prenant en compte l'existence de ces végétaux. Si le projet ne peut pas éviter la destruction de ces végétaux, il conviendra alors de réduire au minimum son impact et de compenser la destruction par de nouvelles plantations. Ces nouvelles plantations devront avoir soit les mêmes caractéristiques que celles détruites, soit, si cela n'était pas le cas, répondre aux objectifs les plus adéquats avec le milieu. En cas de nécessaire compensation, il faut au préalable relever les essences présentes, leur taille, nombre et caractéristiques (ex : intérêt environnemental, paysager, …). En fonction, replanter un linéaire des végétaux a minima équivalent, voire supérieur, qui permettra d'atteindre les mêmes caractéristiques, voire davantage en cohérence avec son milieu. Le type d'essence choisi pour la compensation devra répondre aux objectifs recherchés, respecter l'identité du territoire et s'adapter aux changements climatiques (cf. essences préconisées et leur localisation préférentielle ci-dessous). Enfin, les aménagements devront permettre que les végétaux existants soient préservés en prévoyant l'implantation du bâti, terrassements, affouillement et exhaussements des sols à bonne distance.

✓ Prevoir de la vegetation dans les nouveaux projets

De par les multiples fonctions qu'apporte la végétation, il convient de prévoir l'implantation d'arbres et d'arbustes notamment pour l'aspect paysager, l'intimité des habitants, le confort thermique apporté l'été, le support de biodiversité ou encore afin de limiter l'érosion du sol et d'aider à limiter le ruissellement et augmenter le stockage de l'eau dans le sol.

Le type d'essence choisi devra répondre aux objectifs recherchés, respecter l'identité du territoire et s'adapter aux changements climatiques (cf. essences préconisées et leur localisation préférentielle ci-dessous).

	Arbres ou arbustes	Types	Localisation préférentielle
Arbres	Alisier torminal	Caduc, haut jet ou en cépée	Boisement, haie champêtre ou libre
	Aulne glutineux	Caduc, haut jet ou en cépée	Bords de rive
	Charme	Marcescente/caduc, haut jet ou en cépée	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre ou libre
	Châtaigner	Caduc, haut jet ou en cépée	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre
	Chêne chevelu	Caduc, haut jet	Arbre isolé, haie champêtre
	Chêne pédonculé	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement, boisement, bords de rive, haie champêtre
	Chêne sessile	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre
	Chêne tauzin	Marcescente/caduc, haut jet	Haie champêtre
	Cormier	Caduc, haut jet	Boisement, haie champêtre
	Erable champêtre	Caduc, haut jet ou en cépée	Boisement, haie champêtre ou libre
	Erable sycomore	Caduc, haut jet ou en cépée	Alignement, haie champêtre ou libre
	Frêne commun	Caduc, haut jet ou en cépée	Arbre isolé, alignement, boisement, bords de rive, haie champêtre ou libre
	Merisier	Caduc, haut jet	Boisement, haie champêtre
	Noyer commun	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement
	Ormes	Caduc, haut jet ou en cépée	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Prunier Myrobolan	Caduc, en cépée	Haie champêtre ou libre
	Saule Marsault	Caduc, en cépée	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Saule blanc	Caduc, haut jet ou en cépée	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Tilleul	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre
	Tremble	Caduc, haut jet	Bords de rives
Arbustes	Ajonc	Persistant	Haie champêtre
	Bourdaine	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Cornouiller sanguin	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Fusain d'Europe	Caduc	Haie champêtre ou libre
	Houx	Persistant	Haie champêtre ou libre
	Néflier	Caduc	Haie champêtre
	Noisetier	Caduc	Boisement, bords de rive, haie champêtre ou libre
	Prunellier	Caduc	Bords de rive, haie champêtre
	Sureau noir	Caduc	Haie champêtre ou libre
	Troène commun	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Viorne obier	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Viorne tin	Persistant	Haie libre

Haut jet : arbre à tronc unique, droit et élancé qu'on laisse se développer
En cépée : arbre taillé à 10 cm du sol dans leur 3ème année pour obtenir une ramification depuis la base
Caduc : feuillage qui tombe à l'automne
Persistant : feuillage qui demeure toute l'année
Marcescent : feuillage desséché persistant l'hiver qui tombe au printemps

Source : « Planter dans le bocage » du conseil de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Vendée de 2020

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

OAP thématique Habitat

A travers cette OAP, le PLUi-H recommande une démarche dite « de projet » dans tous projets d'aménagements, de construction et de rénovation dédiés à l'habitat adaptés aux enjeux locaux. L'objectif est de donner aux porteurs de projet et aménageurs des repères clairs, cohérents et opérationnels pour créer un habitat qualitatif et durable pour les habitants.

ADOPTER UNE DEMARCHE DE PROJET

① SE RENSEIGNER

> En amont du projet, interroger la mairie du lieu de projet sur les règles d'usage du droit du sol, les formalités administratives, etc...

> Rencontrer un architecte-conseil du CAUE de la Vendée (gratuit)

> Pour un investissement immobilier, prendre en compte les caractéristiques du marché du logement. Adapter l'offre en adéquation à la demande : taille de logement, typologie, ...

② RÉALISER LES ETUDES PRÉALABLES

> Se renseigner sur la présence et la capacité des réseaux : assainissement, eau potable, internet, électricité, déchets...

> Etudier le niveau et le dénivelé. En fonction, s'adapter à la pente existante afin de limiter les exhaussements et affouillements du sol (déblais et remblais).

> Etudier la composition du sol et la perméabilité. En fonction, adapter le type de construction, le choix en matière de gestion du pluvial, etc.

③ ÉTUDIER LES FORMES URBAINES ENVIRONNANTES POUR RÉUSSIR « LA GREFFE URBAINE »

> Etudier le gabarit, l'implantation, la typologie des bâtiments et le style architectural du quartier environnant que ce soit dans un bourg ou en extension urbaine. En fonction, concevoir un projet harmonieux avec l'existant. Il sera intéressant de réinterpréter certains codes ou éléments typiques pour réussir l'intégration au sein de l'environnement et les transitions.

④ VALORISER LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE BÂTI

> Relever les éléments paysagers (cône de vue, perspective, arbre isolé, haie, fossé, étendue d'eau, ...) et architecturaux (mur en pierre, portail, puit, calvaire, ...) structurants ;

> Intégrer ces éléments dans la conception pour les préserver et valoriser ainsi le projet.

⑤ ADAPTER LES ACCÈS ET LA CIRCULATION AUX USAGES

> Prendre appui sur le réseau de voies existantes ;

> Prévoir une desserte qualitative et sécurisée du secteur pour tous les usagers (piétons, cyclistes, automobile, etc, ...) ;

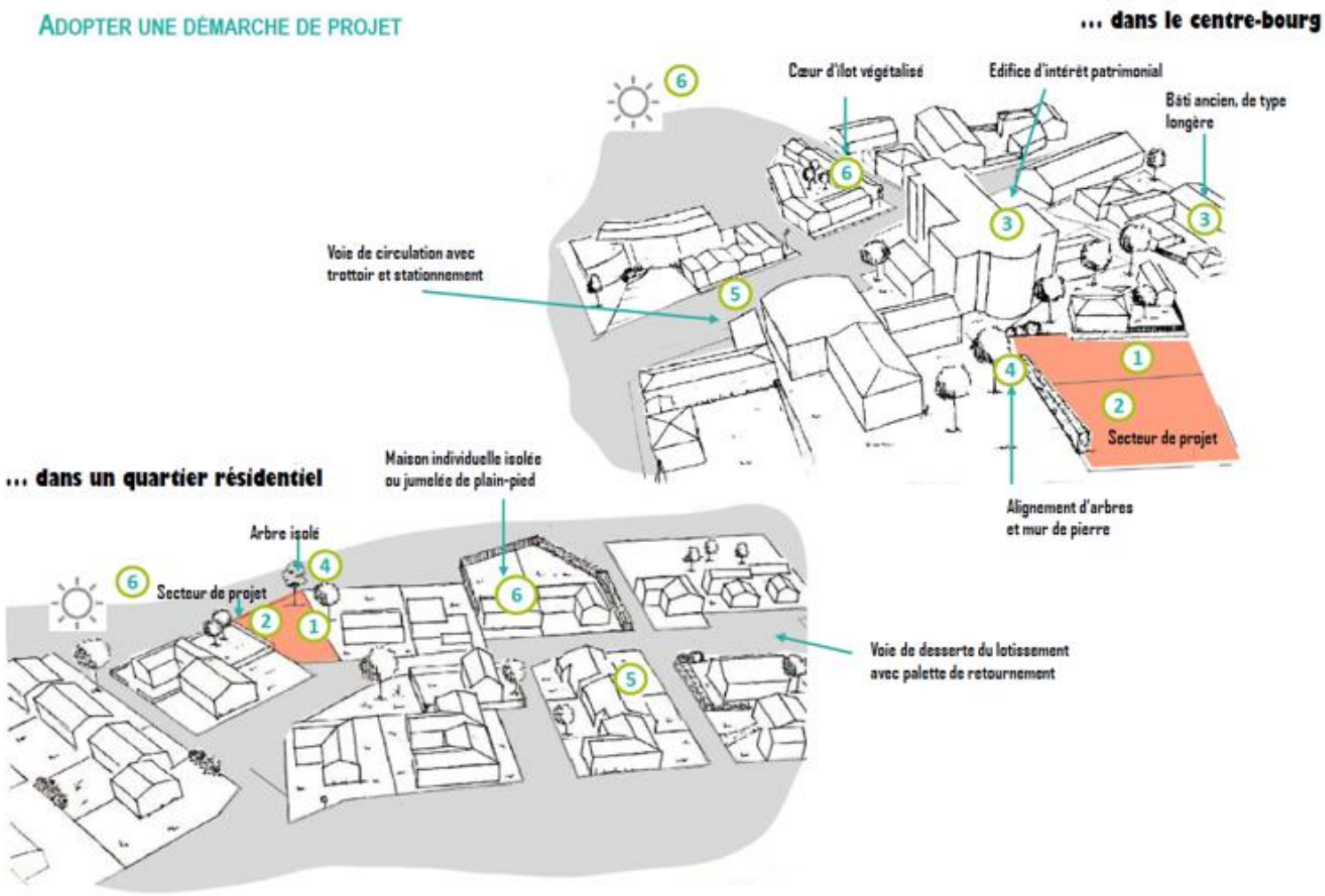
> Adapter le gabarit des voies à la densité de circulation et aux usages du projet et du quartier environnant (sécurité incendie, collecte des déchets, accès aux commerces, équipements, etc).

⑥ CONCEVOIR SON PROJET SELON SON CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET ANTHROPIQUE

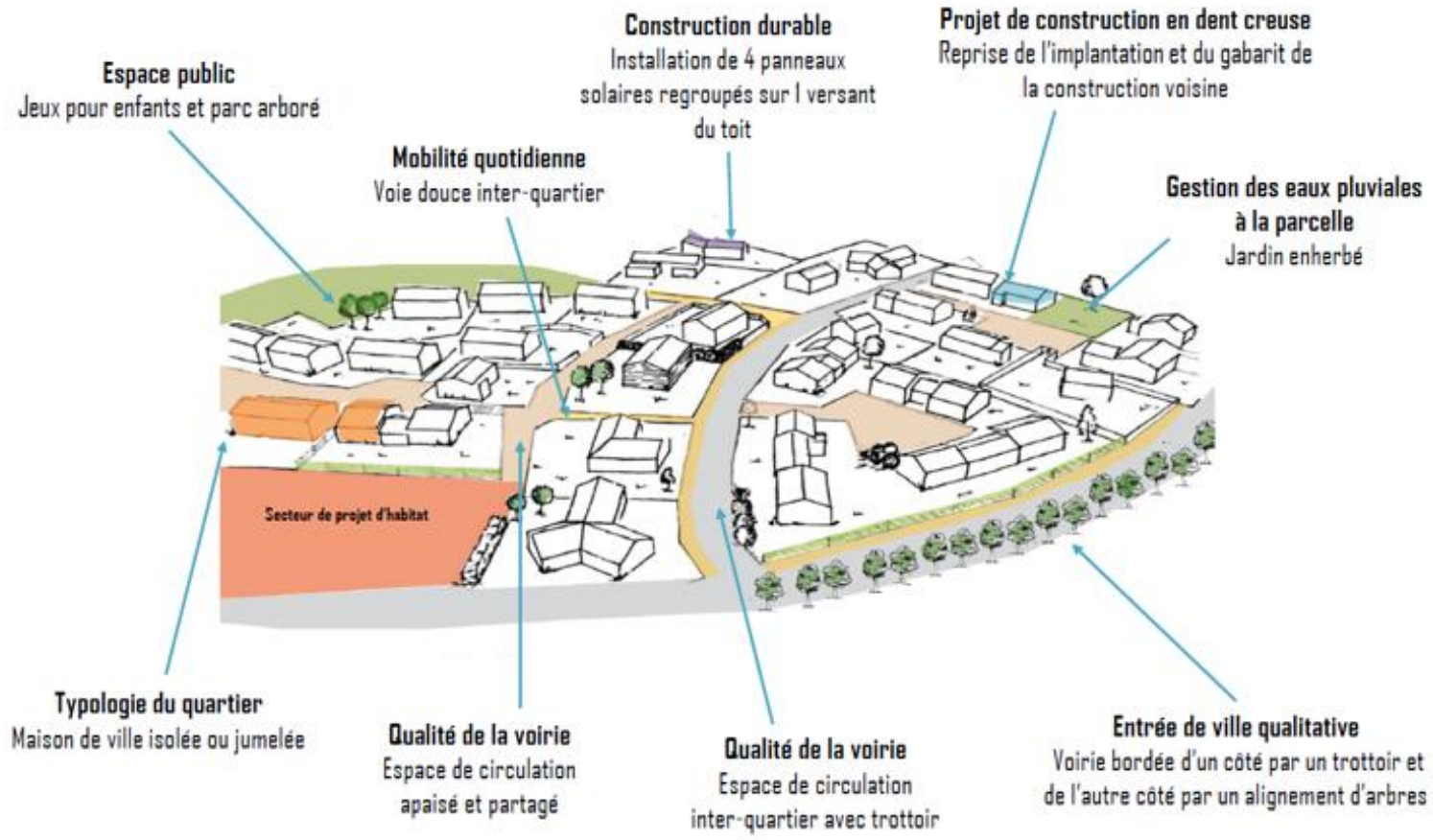
> Adapter l'implantation et l'orientation des constructions notamment selon :

- l'exposition au soleil et au vent,
- les accès, les vues, le bruit (ex : route, activités...),
- l'optimisation du foncier, notamment de l'espace « jardin ».

ADOPTER UNE DÉMARCHE DE PROJET



MON PROJET D'AMÉNAGEMENT : UN NOUVEAU QUARTIER INTÉGRÉ, UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ



CONCEVOIR UN NOUVEAU QUARTIER AVEC DE NOUVELLES FORMES URBAINES, PLUS ECONOMES EN FONCIER

⇨ Objectif : réussir à allier densité de logements et qualité du cadre de vie

✓ CREER DES PARCELLES DE TAILLES ET DE FORMES VARIEES

- Paysage moins monotone, évite la banalisation pavillonnaire ;

- Economie de la voirie par lot ;

- Diminution du vis-à-vis.



A faire en prenant en compte la nécessité de permettre des implantations bioclimatiques

✓ DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DU BATI

- Prendre en compte les caractéristiques du marché du logement et adapter l'offre en adéquation à la demande : taille de logement, typologie, ...

- Diversification de la typologie et de la morphologie du bâti : individuels, intermédiaires ou groupés ou collectifs.

✓ RECOMMANDER LE RECOURS A UN ARCHITECTE CONSEIL

- Garantir l'harmonie au sein du quartier

- Conseil sur l'exposition, les ombres portés, préservation de l'intimité...

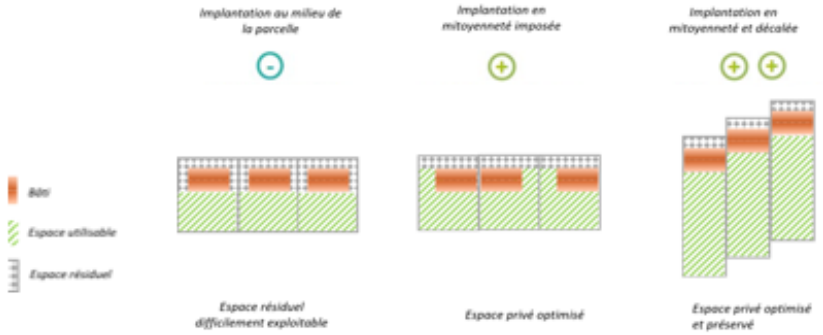
✓ PRECISER L'IMPLANTATION DU BATI SUR LE PLAN MASSE

- Privilégier la mitoyenneté, au moins d'un côté, notamment par le garage, pour éviter l'implantation en milieu de parcelle et les espaces résiduels non utilisés ;

- Indiquer sur le plan de composition les limites sur lesquelles le bâti doit être implanté ;

- Définir des zones non aedificandi pour créer des zones ponctuelles ou des linéaires non constructibles ;

- Décaler les bâtiments entre eux afin de créer des espaces limitant le vis-à-vis.



ADAPTER LA VOIRIE ET LA CIRCULATION POUR UNE GREFFE URBAINE REUSSIE

⇨ Objectif : réussir l'intégration d'un nouveau quartier / lotissement au sein d'un tissu existant (en extension urbaine et densification) afin que ceux-ci participent à la dynamique du bourg et de la commune.

✓ CONCEVOIR LE RESEAU VIAIRE SELON LES USAGES ET LES USAGERS

① *Création de voies de circulation partagée ou semi-partagée connectant les quartiers entre eux et/ou interne au quartier ;*

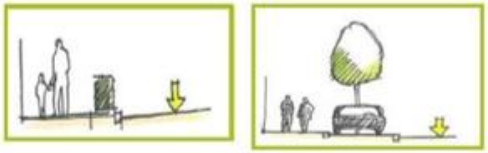
② *Création de cheminements doux (piétons et cyclables) internes et inter-quartiers ;*

③ *Limitation des aménagements en impasse, privilégier les voies traversantes.*





Espace commun et partagé pour l'ensemble des usagers. Absence de démarcation entre la chaussée, les trottoirs, piste cyclable, stationnement.



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé avec du végétal ou du stationnement.

✓ AMENAGER LA VOIRIE EN ASSURANT LA SECURITE ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Il est préconisé de :

- *créer un ou des accès regroupés au maximum ;*
- *adapter le sens de circulation (unique, double, ...) ;*
- *sécuriser des aménagements favorisant la mobilité douce.*



Aménager une voie verte en parallèle des axes de circulation automobile.



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages.

ASSURER DES ENTREES DE VILLE DE QUALITE, 1ERE IMAGE DE LA COMMUNE

⇨ Objectif : apporter une valeur ajoutée aux sections de voies, première image perçue de la commune. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et des espaces publics le long de ces axes

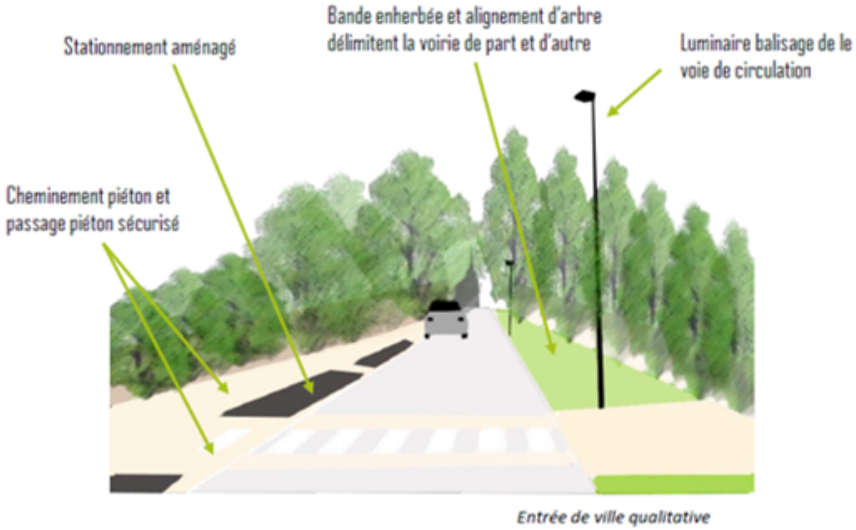
✓ TRAITEMENT PAYSAGER : FAVORISER LE VEGETAL, UN ATOUT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Il est préconisé de :

- prévoir dans le règlement de lotissement le traitement paysager des clôtures (dont les portails).

- privilégier des clôtures végétales d'essences locales :

- *en limite des parcelles donnant sur les voies ;*
- *en limite avec des espaces agricoles ou naturelles ;*
- *le long des cheminements doux (voie piétonne et cyclable).*
- *de choisir des espèces qui resteront adaptées à l'âge adulte (prendre en compte la croissance en hauteur, en largeur, et la croissance racinaire), et en prévoyant l'entretien nécessaire (taille régulière ou non).*



Entrée de ville qualitative

✓ TRAITEMENT ARCHITECTURAL : GUIDER L'ENTREE DANS LE BOURG

Il est préconisé de :

- maintenir de la perspective des éléments repères du bourg : clocher de l'église, vue dégagée, boisement...

- rechercher d'une unité de hauteur, de gabarit et d'implantations des constructions le long de la voie ;

- rechercher de l'harmonie des façades et des clôtures sur rue.

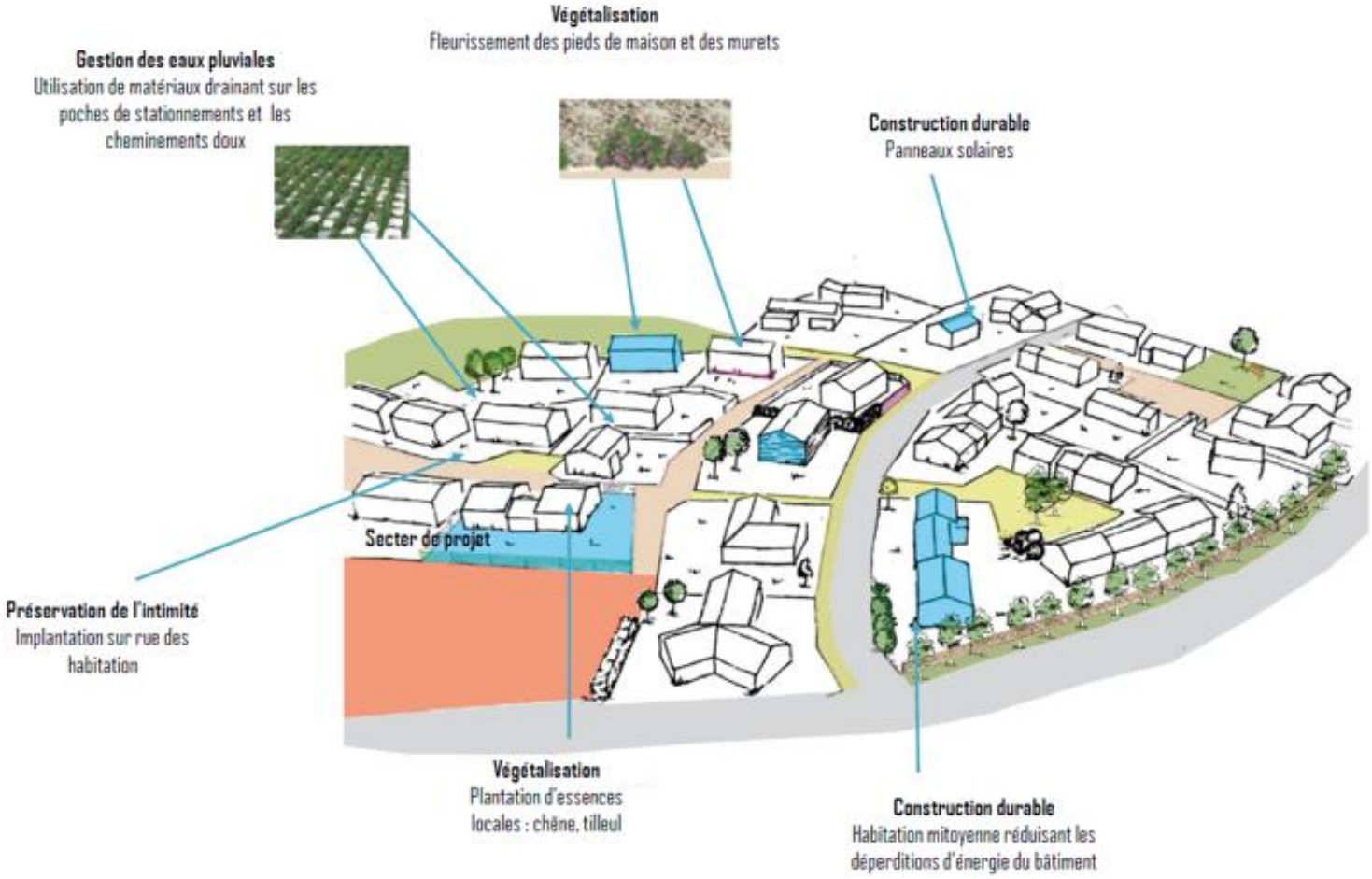
✓ TRAITEMENT DE LA VOIRIE : SECURISER ET CLARIFIER

Il est préconisé :

- des Installations visibles et claires de l'entrée de ville (signalétique, muret, espace fleuri, arbres, éclairage public, ...) ;

- des aménagements sécurisés (trottoir, réduction de la largeur de la voie, piste cyclable, ralentisseur, ...).

MON PROJET DE CONSTRUCTION : UNE NOUVELLE MAISON INTÉGRÉE, UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ



PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR DE PROJET

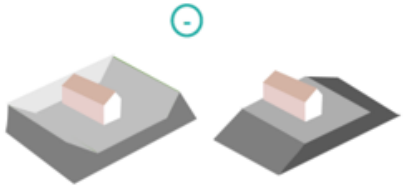
⇨ Objectifs : garantir le paysage et le cadre de vie de chacun et concevoir son projet de construction selon le contexte local et les constructions avoisinantes

Il est préconisé :

- *de s'adapter aux caractéristiques physiques du site (variation du relief, exposition, ...), ainsi qu'aux gabarits, à l'implantation et aux styles des habitations voisines.*
- *d'être vigilant sur les ombres portées sur les constructions/terrasses voisines ainsi que les vues, la préservation de son intimité et celles des voisins.*

Pour un investissement immobilier, il est préconisé de :

- *prendre en compte les caractéristiques du marché du logement selon la catégorie des ménages en recherches et le secteur d'implantation (bourg, village, proximité transport en commun, des commerces et des services, ...), ...*
- *adapter l'offre en adéquation à la demande : taille de logement, typologie (maison individuelle, plain-pied, appartement, ...), ...*



Adaptation non souhaitable



Adaptation souhaitable

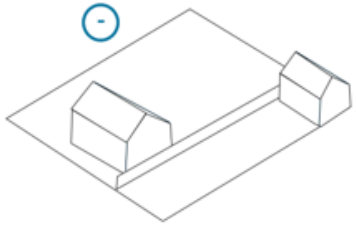


Retrait du bâti dans une rue de centre-ville ou de village
Risque de perte de l'attrait paysager et de l'ambiance « ville ou village »

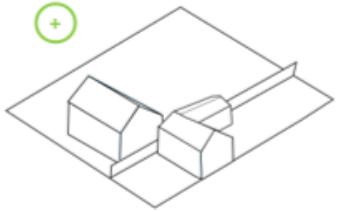


Respect de l'alignement de la rue
Conservation de l'attrait paysager et de l'ambiance de la rue

Implantation d'une nouvelle maison le plus loin possible d'une maison déjà existante.
Résultat : terrasses et façades principales avec beaucoup de vis-à-vis.



Implantation de la nouvelle maison en mitoyenneté avec la maison déjà existante.
Résultat : terrasses et façades regardent dans la même direction (leur jardins respectifs).
Protection du vis-à-vis maximale.



INSCRIRE SON PROJET DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

⇨ Objectif : garantir la longévité des spécificités patrimoniales du territoire de Vie et Boulogne

✓ S'INSPIRER DES CODES DE L'ARCHITECTURE DU BOCAGE VENDEEN



MAISON DE VILLE, DE BOURG

Deux ou trois niveaux
Densité importante
Grand volume
Mitoyenneté, rythme des façades, alignement sur rue
Façades régulières avec de grandes ouvertures
Décors de briques et de calcaires

MAISON BOURGEOISE

Tailles imposantes et façade travaillé
Maison à étage
Façade symétrique avec alignement des ouvertures
Toit à quatre pans avec d'imposantes cheminées
Matériaux nobles



Source : « Bien construire entre Boulogne, Maine et Vie (CAUE) de la Vendée de 2014

MAISON RURALE DANS LES VILLAGES, HAMEAUX

Taille modeste et volume simple
Deux niveaux
Toiture en tuile « tige de bottes »
Rythme des percements asymétriques





MAISON DES ANNEES 50-70

Retrait sur rue
Construite sur 2 niveaux
RDC : garage te buanderie
Toiture à deux ou quatre pans en tuile canal



MAISON ACTUELLE

Principalement de plain-pied
Grand volume
Maison en retrait sur rue
Garage accolé
Ouverture large et haute, présence de « baie vitrée »
Toit à deux pans en tuile canal
Façade recouverte d'enduit de couleur chaude

INSCRIRE SON PROJET DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

⇨ Objectif : garantir la longévité des spécificités patrimoniales du territoire de Vie et Boulogne

✓ S'INSPIRER DES CODES L'ARCHITECTURE DU BOCAGE VENDEEN

Il est préconisé de :

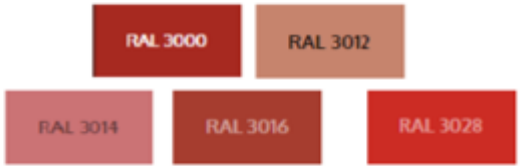
- prendre en compte et s'inspirer de l'environnement immédiat (bâti et environnemental) ;

- conserver l'aspect naturel des matériaux nobles, tels que la pierre ou le bois ;

- privilégier les couleurs et matériaux clairs pour des raisons thermiques et de durabilité (ex : éviter les tuiles noires) ;

- préférer les mêmes couleurs/matériaux entre les menuiseries (ex : portail et volet) mais une différence entre les tons des menuiseries et des façades.

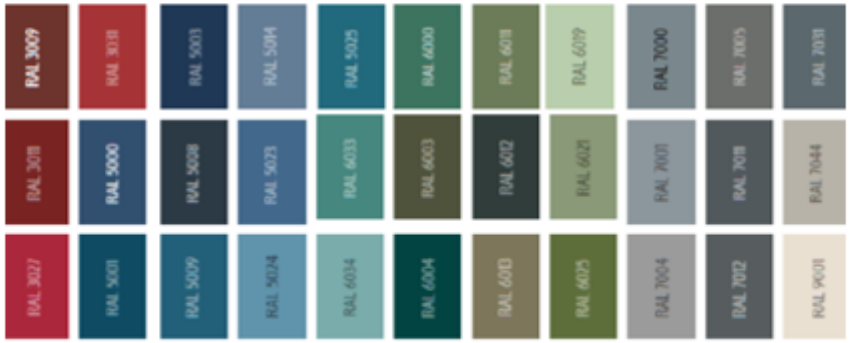
COUVERTURE



FAÇADES (DONT BARDAGES)



MENUISERIES, FERRONNERIES, VÉRANDAS



LES CLOTURES VEGETALES, LES HAIES : A MAINTENIR ET DEVELOPPER POUR PLUSIEURS USAGES : SEPARATION DES ESPACES, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

⇨ Objectif : privilégier le végétal pour participer au micro-rafraichissement lors des vagues de chaleur, réduire le risque inondation en favorisant l'absorption de l'eau, constituer des niches écologiques pour les insectes et les oiseaux en générant de la nourriture et en développant une trame verte pour permettre leur déplacement

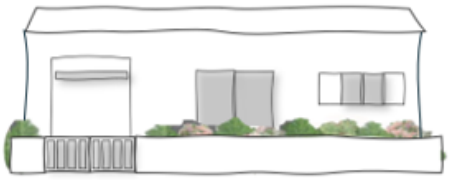
✓ CLOTURE SUR VOIE, LA DELIMITATION DE L'ESPACE PUBLIC/PRIVE HOMOGENE ET PAYSAGERE

Il est préconisé de :

- *rechercher l'homogénéité et l'ouverture visuelle afin de limiter l'effet « mur » visible de la rue ;*
- *privilégier le végétal pour le paysage, la biodiversité et la protection climatique (vent, froid, ombre…) ;*
- *veiller à utiliser plusieurs essences, non invasives, non allergènes, adaptées au bocage et dont la production de déchets verts sera limitée (ex : éviter les thuyas), et adapté en taille (en hauteur, en largeur, et prendre en compte également l'accroissement racinaire) ;*
- *conserver les murets en pierre si existants ;*
- *d'autres types de séparation que des clôtures sont possibles telles que des noues, des sauts de loups, un engazonnement, …*



✓ CLOTURE EN LIMITES SEPARATIVES : PRESERVATION PAYSAGERE DE L'INTIMITE



Il est conseillé d'insérer de façon harmonieuse le portail dans le linéaire de la clôture et de privilégier des portails non pleins de formes simples.
Il est déconseillé d'opter pour des matériaux type PVC blanc, de réaliser des piliers de portail trop imposants ou d'opter pour des matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique…).

Il est préconisé de :

- privilégier le végétal pour le paysage, la biodiversité et la protection climatique (vent, froid, ombre…) ;

- veiller à utiliser plusieurs essences, non invasives, non allergènes, adaptées au bocage et dont la production de déchets verts sera limitée (ex : éviter les thuyas) ;

- privilégier les clôtures en bois naturel et/ou des matériaux de qualités et durables. Le plastique est déconseillé. Il appauvrit les paysages et nuit à la qualité de notre environnement ;

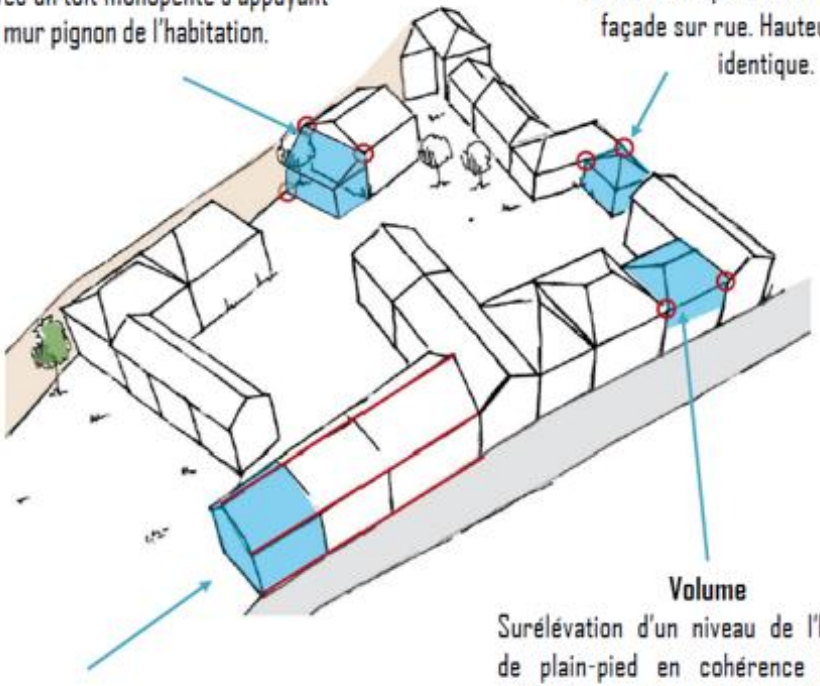
- limiter le caractère « barrage » qui empêchera le ruissellement des eaux de pluie et favorisera les phénomènes d'inondation ;

- veiller à la qualité et l'homogénéité des clôtures même en limites séparatives lorsque qu'elles sont visibles de l'espace public.

Mon projet de rénovation : Équilibre entre préservation, Intégration et modernité

Toiture
Extension avec un toit monopente s'appuyant sur le mur pignon de l'habitation.

Alignement
Extension reprenant le volume de la façade sur rue. Hauteur à l'égout identique.



Volume
Surélévation d'un niveau de l'habitation de plain-pied en cohérence avec les habitations voisines (R+1 et R+2).

Perspective visuelle
Extension reprenant le volume et le rythme des ouvertures de la rue.

GARANTIR L'INSERTION DES PROJETS D'EXTENSION ET DE RENOVATION DANS L'ANCIEN

⇨ Objectif : maintenir et « jouer » avec les caractéristiques architecturales pour préserver l'identité du Bocage et le laisser évoluer avec son temps

✓ MAINTENIR L'UNITE DU BATI DANS LES FORMES…

Il est préconisé de s'appuyer sur :

- *les points d'accroche du gabarit/volume ;*
- *l'implantation du bâtiment et/ou de la clôture sur rue ;*
- *l'inclinaison et la pente de toiture ;*
- *le rythme et les proportions des ouvertures.*



Surélévation reprenant les codes de la construction initiale : formes et aspects des matériaux

✓ … ET LES MATERIAUX

Il est préconisé de conserver et de mettre en valeur des :

- *matériaux nobles et reprise des anciens ;*
- *éléments architecturaux.*



Extension horizontale reprenant les codes de la construction initiale : formes et couleurs des matériaux)

✓ REUSSIR LE MARIAGE DE L'ANCIEN ET DU CONTEMPORAIN

Il est conseillé de concevoir une extension :

- *d'une forme différente de l'existant ;*
  Ex : toit plat en extension, ajout d'ouvertures types verrière/atelier
  Peut fonctionner si l'extension est relativement petite par rapport au bâti principal ou avec un parti-pris architectural fort.
- *avec des matériaux contemporains ;*
  Ex : bois, zinc, ….
  Peut fonctionner si matériaux harmonieux ensembles, durables et de qualité.
  En prenant en compte les performances thermiques : veiller à limiter la création de ponts thermiques.

4 – Analyse du projet de la modification n°4 et pré-bilan à 4 ans

4.1 Actualisation des surfaces du zonage

	PLUi-H actuellement en vigueur		Projet de modification n°4		Différence
Zonage	ha	%	ha	%	ha
Total U	*2653,1*	5,38%	*2659,9*	5,40%	*+6,8*
UA	70,2		67,6		-2,6
UAa	79,5		79,8		+0,3
UAb	21,9		19,1		-2,8
UAd	3,1		3,1		0
UAz	11,7		11,8		+0,1
UB	599,2		597,7		-1,5
UBa	917,9		921,9		+4,0
UBz	28,9		28,4		-0,5
UE	655,0		658,6		+3,6
UEc	33,8		38,2		+4,4
UL	213,2		208,4		-4,8
ULz	2,1		2,1		0
UP	16,6		21,3		+4,7
UPt	0		1,8		+1,8
Total 1AU	*94,8*	0,19%	*85,7*	0,17%	9,1
1AUc	9,2		-		-9,2
1AUe	12,6		3,5		-9,1
1AUh	32,3		32,3		0
1AUha	40,7		49,9		+9,2
Total 2AU	*141,1*	0,29%	*97,8*	0,20%	*-43,3*

2AUc	7,1		-		-7,1
2AUc2	43,2		-		-43,2
2AUe	32,7		32,7		0
2AUh	58,0		65,1		+7,1
Total A	***38677,2***	**78,45%**	***38724,5***	**78,55%**	***+47,3***
A	37 950,4		37 997,1		+46,7
Ae	20,6		20,9		+0,3
Ael	399,2		399,2		0
Aep	41,8		42,7		+0,9
Af	0,2		0,2		0
Agv	2,5		2,5		0
Ah	116,2		115,7		-0,5
Ahz	2,8		2,8		0
An	1,3		21,3		0
Az	22,2		122,2		0
Total N	***7735,6***	**15,69%**	***7733,9***	**15,69%**	***+1,7***
N	6 542,8		6 545,2		+2,4
Nc	79,8		79,8		0
Nca	12,4		12,4		0
Nd	25,0		25,0		0
Ned	99,6		99,6		0
Nel	16,7		16,7		0
Nep	16,8		17,1		+0,3
Nepz	1,3		1,3		0
Nf	630,0		630,0		0
Nj	3,3		3,3		0
Nl	37,9		34,4		-3,5

Nt	43,4		4 0,7		-2,7
Ntz	7,2		7,2		0
Nv	13,4		15,1		+1,7
Nz	105,9		105,9		0
Total	49 301,7	**100%**	49 301,7	**100%**	

4.2 Actualisation des prescriptions

	PLUi-H actuellement en vigueur	Projet de modification n°4	Différence
Libelle	**Surface en ha**	**Surface en ha**	**Surface en ha**
Zone humide protégée au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay	2 411	2 411	0
Espace Boisé Classé	1 233	1 232	- 1
Emplacement réservé	28,5	27,5	-1
Patrimoine architectural	5	5	0
Zone Non Aedificandi	32	32	0
Zone humide à protéger	1 964	1 964	0
Orientation d'Aménagement et de Programmation	332	343	+ 11
Boisement à protéger	982	992	+ 10
Périmètre d'implantation de commerces de proximité	112	116	+ 4
Périmètre d'implantation de services/restaurations	610	611	+ 1
Libelle	**Nombre**	**Nombre**	**Nombre**
Cône de vue	4	4	0
Patrimoine ponctuel	198	198	0
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination	632	683	+ 51
Arbre remarquable à protéger	30	35	+ 5

Libelle	Longueur en ml	Longueur en ml	Longueur en ml
Linéaire commercial à protéger ou à créer	3 283	3 290	+ 7
Cheminement doux à conserver	539 459	539 563	+ 104
Patrimoine linéaire à préserver	259	259	0
Haies protégées	1 608 126	1 612 131	+ 4 005

4.3 Actualisation de la programmation dédiée à l'habitat

Extrait du PLUi-H actuellement en vigueur

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	96	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	18	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	2,9	55	0,0	2,3	0	2,9	55	5,1	94	8	19	25	21%	64	119	82	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	103	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	27	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	14	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	35	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	106	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	32	37	28%	75	134	74	48
TOTAL	17,0	356	47,1	996	1352	96,0	1975	65,0	64,1	1468	161,0	3443	225,1	4795	408	632	1040	17,6%	2334	5802	3379	1760
							57,37%			42,63%				417 log/an		11%	90 log/an		40%	504 log/an	294 log/an	30,5%

Extrait de la modification n°4 du PLUi-H

Commune	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	60	9	229	289	23	497	15	11	378	37	875	48	1164	236	96	332	22%	621	1496	962	525
APREMONT	1	20	5	100	120	5	81	3	6	60	8	141	15	261	20	19	39	13%	159	300	200	140
BEAUFOU	1	15	1	7	22	4	78	2	1	28	6	106	7	128	11	41	52	29%	74	179	96	33
BELLEVIGNY	2	42	4	82	124	11	239	11	5	261	22	499	27	623	56	53	109	15%	233	732	376	180
FALLERON	1	24	4	69	93	3	60	3	6	59	6	119	12	212	26	47	73	26%	165	284	155	118
GRAND LANDES	0	9	4	66	75	1	20	0	4	0	1	20	5	95	8	25	33	26%	108	127	94	83
LA CHAPELLE PALLUAU	1	20	2	26	46	3	55	0	3	0	3	55	6	101	8	19	27	21%	73	129	90	54
LA GENETOUZE	1	18	1	29	47	4	73	3	2	57	7	130	9	177	0	20	20	10%	67	197	102	47
LE POIRE SUR VIE	2	43	9	191	234	16	370	10	11	263	26	634	37	868	197	125	322	27%	557	1190	759	432
LES LUCS SUR BOULOGNE	1	32	0	8	39	7	179	6	2	145	13	324	15	363	6	30	36	9%	75	399	192	45
MACHE	1	14	2	24	38	1	18	3	2	57	4	76	7	114	34	17	51	31%	89	165	77	72
PALLUAU	1	23	3	50	73	3	50	2	4	41	5	90	9	163	11	6	17	9%	90	180	110	84
SAINT DENIS LA CHEVASSE	0	6	1	26	32	8	145	2	2	41	10	186	12	219	23	35	58	21%	90	276	194	55
SAINT ETIENNE DU BOIS	0	9	4	70	79	4	60	4	4	66	7	126	11	205	7	118	125	38%	204	330	137	86
SAINT PAUL MONT PENIT	1	22	1	17	40	3	49	1	2	10	3	59	6	99	9	32	41	30%	81	140	76	49
TOTAL	17	356	49	994	1350	96	1973	65	66	1468	161	3441	227	4791	651	683	1334	22%	2684	6126	3619	2001
							57,34%			42,66%				417		11%	116		44%	533	315	32,7%
														log/an			log/an			log/an	log/an	

4.4 Cohérence et respect des documents locaux et supra

Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi-H

La modification n°4 **respecte les objectifs fixés dans le PADD du PLUi-H** et l'équilibre par rapport à la version actuellement en vigueur.

En effet et pour rappel, le PADD fixe notamment comme objectifs :

- **tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espace.** Pour cela, une enveloppe de consommation maximale d'environ **366 ha sur la période mi-2018 à 2030 (11,5 ans), soit environ 32 ha/an,** est répartie comme suit :
    - **131 ha** pour le développement économique ;
    - **235 ha** pour l'habitat et les équipements ;

  ⇨ La modification n°4 prévoit :
    - 131 ha pour le développement économique
    - 229,5 ha pour l'habitat

- **une production totale de 450 logements par an hors renouvellement urbain et environ 80 logements par an en renouvellement urbain**, **soit 530 logements par an au total**, conduisant à un accueil de population estimé à environ 680 habitants supplémentaires par an, soit 1,5 % et permettra également de répondre à des besoins internes au territoire, avec en premier lieu le desserrement des ménages (vieillissement, décohabitation et phénomène de séparations) ;

  ⇨ La modification n°4 prévoit 417 logements par an hors renouvellement urbain et 116 logements par an en renouvellement urbain. Ainsi, le total s'approche de l'objectif global de 530 logements par an, avec **533 logements par an**.

- **de tendre vers une part de 30 %** de construction au sein des enveloppes urbaines, notamment en soutenant les opérations de renouvellement urbain ;

  ⇨ La modification n°4 prévoit une part de **33,2 %** de construction au sein des enveloppes urbaines.

- un objectif de **15 % de logements sociaux dans la production de logements ;**

  ⇨ La modification n°4 prévoit une part de **17,3 %** de logements sociaux au sein des OAP.

- une densité minimale de constructions adaptée à la hiérarchie urbaine à savoir :
    - Pôles urbains polarisants (Aizenay et Le Poiré-sur-Vie) :

densité moyenne communale : 26 hab/ha ;

densité minimale des secteurs en extensions urbaine : 20 hab/ha.

- Pôles urbains intermédiaires (Bellevigny et Les Lucs-sur-Boulogne) :

densité moyenne communale : 24 hab/ha ;

densité minimale des secteurs en extensions urbaine : 18 hab/ha.

- Pôles urbains de proximité (autres communes) :

densité moyenne communale : 18 hab/ha ;

densité minimale des secteurs en extensions urbaine : 15 hab/ha.

⇨ La modification n°4 prévoit dans les :

- Pôles urbains polarisants (Aizenay et Le Poiré-sur-Vie) :

densité moyenne communale : 26 hab/ha ;

densité minimale des secteurs en extensions urbaine : 20 hab/ha.

- Pôles urbains intermédiaires (Bellevigny et Les Lucs-sur-Boulogne) :

densité moyenne communale : respectivement 24 et 25 hab/ha ;

densité minimale des secteurs en extensions urbaine : 18 hab/ha.

- Pôles urbains de proximité (autres communes) :

densité moyenne communale : 18 hab/ha pour Apremont, Falleron, Grand'Landes, Palluau, St-Denis-la-Chevasse et St-Etienne-du-Bois, **19 log/ha** La Chapelle-Palluau et St-Paul-Mont-Penit, **20 hab/ha** à la Genétouze, **21 hab/ha** à Maché. A noter que la commune de Beaufou a une densité de 17 hab/ha car 2 OAP réalisées entre 2018 et 2021, soit avant l'approbation du PLUi-H, situées dans des villages, ont une densité plus faible de 12 et 13 hab/ha ;

densité minimale des secteurs en extensions urbaine : 15 hab/ha.

Compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays Yon et Vie

Le SCoT du Pays Yon et Vie a été approuvé avant le PLUi-H. Ainsi, notre document d'urbanisme a été établit de manière à être compatible avec ce document de rang supérieur et intégrateur des autres documents.

La modification n°4 ne conduisant pas à l'évolution du PADD, demeure **compatible avec le SCoT** comme lors de l'élaboration initiale du PLUI-H.

Compatibilité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET)

Le PCAET de Vie et Boulogne a été approuvé après le PLUi-H. Il repose sur les objectifs suivants :

- axe 1 : un territoire de partage, de proximité et solidaire
- axe 2 : un territoire sobre et autonome
- axe 3 : un territoire qui s'adapte aux changements climatiques et qui régénère ses écosystèmes.

Le PADD du PLUI-H a notamment pour orientation de tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire avec les objectifs suivants :

- poursuivre la dynamique de territoire à énergie positive
- s'appuyer sur les ressources locales et les gérer durablement
- prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable
- assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets
- encourager le mix énergétique sur le territoire
- veiller à disposer d'un territoire résilient.

Ainsi, le PLUi-H actuellement en vigueur est compatible avec le PCAET. La modification n°4, par l'intégration de l'OAP thématique « PCAET », basée sur les axes du PCAET et du PADD, **renforce la compatibilité du PLUi-H avec le PCAET.**

4.5 Pré-bilan à 4 ans

Un premier bilan depuis la date du débat du PLUi-H, soit en juillet 2018 (date à partir de laquelle les objectifs ont été chiffrés dans le PADD), peut être établi concernant le respect des objectifs ci-dessus.

Les données suivantes sont basées sur les permis de construire accordés ainsi que sur un observatoire local relatif à la consommation d'espace.

A noter, la densité nette est calculée grâce aux données issues des permis de construire, c'est-à-dire sans les équipements communs. Afin d'obtenir une densité brute, comparable à celle indiquée dans le PADD, est ajouté 20 % dans le calcul de la surface nécessaire à celui de la densité en extension. Les opérations en enveloppe urbaine et renouvellement urbain ont très rarement d'équipements communs (division parcellaire, changement de destination, …). Aussi, il a été ajouté 10 % dans le calcul de la surface nécessaire à celui de la densité globale.

Ainsi depuis juillet 2018, ont été observés :

- une production totale de **2631 logements** accordés au 30 septembre 2025, soit une moyenne de **375 logements** accordés par an par rapport à l'objectif de 530, dont **334** logements par an hors renouvellement urbain et environ **42** logements par an en renouvellement urbain.
  ⇨ **La production de logement atteint 75 % de son objectif annuel**.
- une production de **1286 logements** au sein de l'enveloppe urbain, soit environ **49 %** au sein de l'enveloppe urbaine par rapport à l'objectif de 30 %.
  ⇨ **La production de logement au sein de l'enveloppe urbaine est supérieure de 20 points à son objectif**.
- une production de 526 logements sociaux, soit **20 % de logements sociaux accordés** par rapport à l'objectif de 15 % ;
  ⇨ **La production de logement sociaux est supérieure de 5 points à son objectif**.
- une consommation de **61,3 ha** dédié à l'habitat et les équipements sur les 235 ha alloués**,** soit une consommation de 9 ha /an au lieu de 20 (de mi-2018 débat du PADD à 2030).
- une consommation de **43 ha** dédié aux activités économiques sur les 131 ha alloués, soit une consommation de 6 ha/an au lieu de 11,5.
  ⇨ **La moyenne de la consommation est inférieure à 50 % à son objectif annuel**.
- une densité minimale de constructions adaptée à la hiérarchie urbaine à savoir :
  - Pôles urbains polarisants - Aizenay et Le Poiré-sur-Vie :

  densité moyenne communale : **respectivement 23 et 28 hab/ha** par rapport à l'objectif de 26 hab/an **;**

  densité minimale des secteurs en extensions urbaine : **respectivement 23 et 27 hab/ha** par rapport à l'objectif de 20 hab/an.

  - Pôles urbains intermédiaires - Bellevigny et Les Lucs-sur-Boulogne :

  densité moyenne communale : respectivement **30 et 19 hab/ha** par rapport à l'objectif de 24 hab/an **;**

  densité minimale des secteurs en extensions urbaine : **respectivement de 33 et 19 hab/ha** par rapport à l'objectif de 18 hab/an.

- Pôles urbains de proximité - Autres communes :

  densité moyenne communale : **14 hab/ha pour Falleron, 15 hab/ha pour Apremont, 16 hab/ha pour Beaufou et La Chapelle-Palluau, 17hab/ha pour Saint-Etienne-du-Bois, 20hab/ha pour Saint-Denis-la-Chevasse et Saint-Paul-Mont-Penit, 21 pour Grand'Landes et Palluau, 22 pour Maché, 23 pour La Genétouze,** par rapport à l'objectif de 18 hab/an **;**

  densité minimale des secteurs en extensions urbaine : **8 hab/ha pour Falleron, 11 hab/ha pour La Chapelle-Palluau, 13 hab/ha pour Apremont, 16 hab/ha pour Maché, 17hab/ha pour Beaufou et Saint-Etienne-du-Bois, 19 hab/ha pour Saint-Paul-Mont-Penit et Saint-Denis-la-Chevasse, 20 hab/ha pour Grand'Landes et La Genétouze et, 26 hab/ha pour Palluau** par rapport à l'objectif de 15 hab/an.

⇨ **La plupart des communes dépassent les objectifs de densité requis.**

En synthèse, les objectifs vis-à-vis de la consommation d'espace sont respectés. En effet, la consommation est inférieure aux objectifs quand bien même rapporté au nombre de logements produit. En cohérence :

- la densité est pour la plupart des communes supérieure aux densités minimales requises.
  Toutefois, certaines communes sont en deçà des objectifs. Cela peut s'expliquer comme suit :
  - la densité n'a pas été encadrée de mi-2018 à 2021 car avant l'approbation du PLUi-H, et pour certains « coups partis » en 2021.
  - les chiffres de densité peuvent être « biaisés » pour certaines communes qui ont eu très peu d'opérations.

  Aussi, les communes n'ayant pas encore atteint la densité requise devraient l'atteindre à l'avenir grâce aux règles du PLUi-H et aux OAP.
- la part de logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine est supérieure à l'objectif initial.

Les différences entre les objectifs et ce premier bilan sont multifactorielles. Elles peuvent s'expliquer notamment par le ralentissement récent global auquel le territoire n'échappe pas complètement, des difficultés à faire aboutir certains projets (dureté foncière, fouilles archéologiques, contraintes environnementales, …), le prix du foncier, mais également une prise de conscience de la nécessité de rationnaliser le foncier notamment pour respecter la loi Climat et Résilience.

Le bilan à 6 ans du PLUi-H, soit en février 2027, permettra d'analyser, avec une période recul plus conséquente, si les objectifs du PLUi-H doivent être revus.

5 - Annexes

Les différentes cartes des annexes reprenant le règlement graphique seront mises à jour en fonction de celui-ci (droit de préemption urbain, synthèse des risques, …).

5.1 Servitudes d'utilité publique (SUP)

Le tableau introductif de la notice des SUP est complété concernant la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits. En effet, elle impacte également la commune de La Chapelle-Palluau.

Ce tableau est également remis en forme et le doublon de la mention de la servitude I4 est supprimé.

5.2 Taxe d'aménagement

Les délibérations des taxes d'aménagement ayant évolué depuis l'approbation du PLUi-H en date du 20 novembre 2023, elles sont mises à jour dans le dossier « 6_ANNEXES / 6.4 – Taxe d'aménagement ».

5.3 Zone d'Aménagement Concerté et Différé

La zone d'aménagement différé (ZAD) d'Aizenay n'existe plus depuis le 30 mai 2023, il convient donc de supprimer les documents s'y rapportant dans le dossier 6_ANNEXES / 6.3_Zone d'Aménagement Concerté et Différé du PLUi-H.

La zone d'aménagement différé (ZAD) de la Chenaie 1 et 2 au Poiré-sur-Vie est également caduque, et est donc supprimée.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) les Chardonnerets à Aizenay, créée par délibération du conseil municipal d'Aizenay, est ajoutée dans le dossier 6_ANNEXES / 6.3_Zone d'Aménagement Concerté et Différé du PLUi-H.