

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Réunion Publique n°2
Vendredi 2 octobre 2020



Présentation des pièces réglementaires

év éveilleurs d'intelligences environnementales®

SOMMAIRE

-1-

Retour sur la
procédure

-2-

Le projet de
territoire

-3-

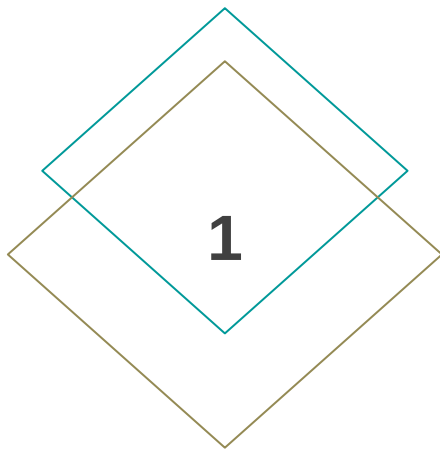
Du projet au
règlement

-4-

Retour sur la
concertation

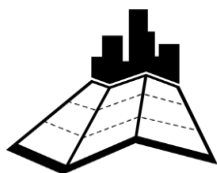
-5-

Echanges
avec le public



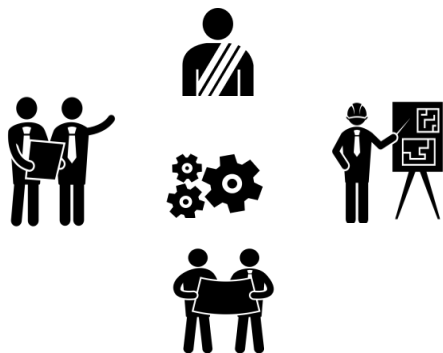
Retour sur la procédure de révision du PLU

Rappel de la procédure d'élaboration du PLU



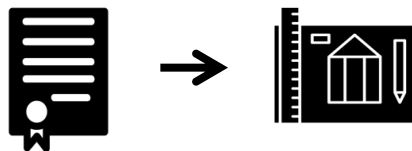
Un document définissant une **stratégie globale pour l'aménagement du territoire** sur les 10 prochaines années

Définition d'un scénario de développement et d'une stratégie d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels



Un document élaboré en **co-construction** avec les différents acteurs du territoire

Les élus, les techniciens, les représentants de l'Etat, de la Région, du Département, des Chambres Consulaires, la population, etc...



Un document de **portée réglementaire** opposable aux particuliers dans le cadre des autorisations d'urbanisme

Permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, certificats d'urbanisme

La hiérarchie des normes

DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

- Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Vignoble Nantais
- Programme Local de l'Habitat 2019 – 2024 de la C.C Sèvre et Loire
- Pré-PADD de la C.C Sèvre et Loire
- SRADDET Pays de la Loire (en cours d'élaboration)

Compatibilité

Prise en compte

PLAN LOCAL D'URBANISME

Opposabilité aux particuliers

PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTRES
AUTORISATIONS D'URBANISME

PYRAMIDE DES
NORMES

Les pièces du PLU

-1-

Le rapport de présentation

Diagnostic territorial et justifications du projet

-2-

Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

-3-

Les pièces réglementaires

Règlement écrit – règlement graphique : *rapport de conformité*
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *rapport de compatibilité*



*Justifie la
cohérence
globale*



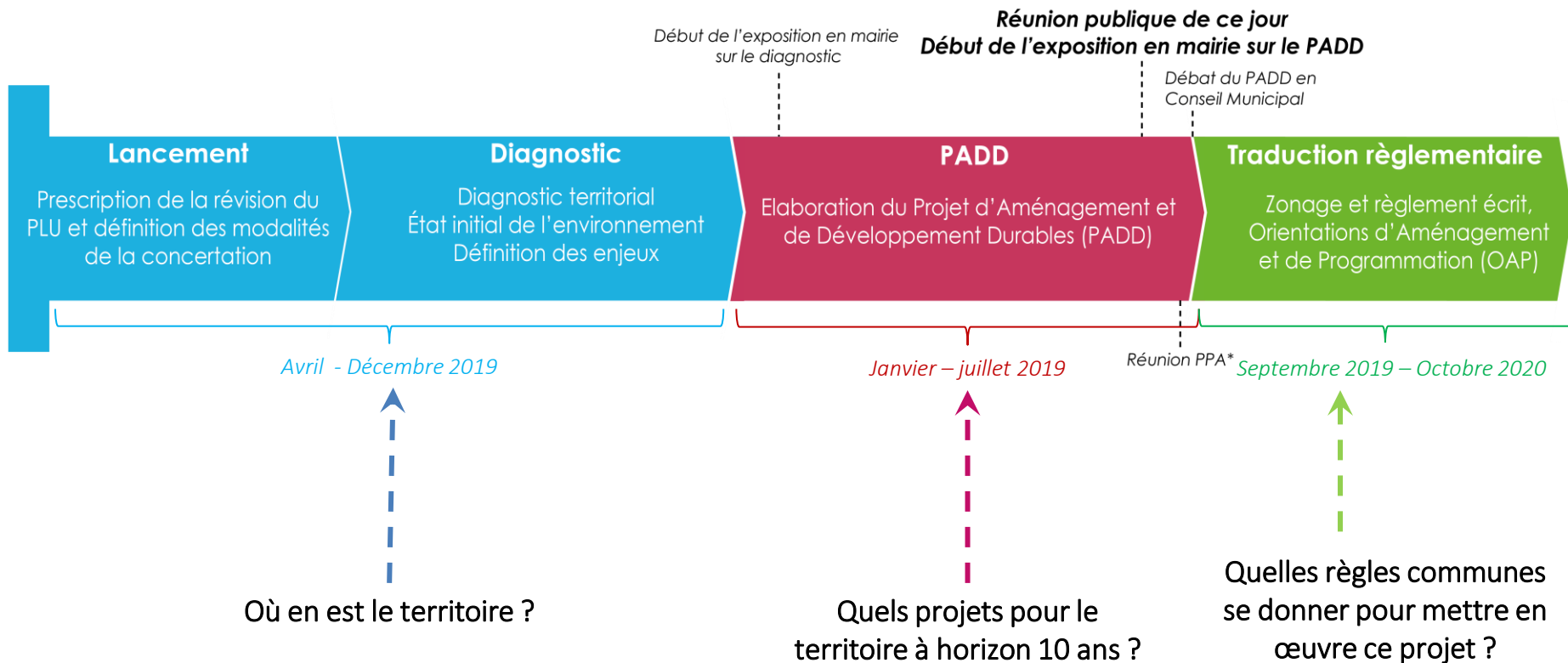
*Découlent du
PADD*

Rapport de conformité : implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le permis de construire ou autre autorisation du droit des sols ne pourra comporter aucune différence par rapport aux règlements écrit et graphique.

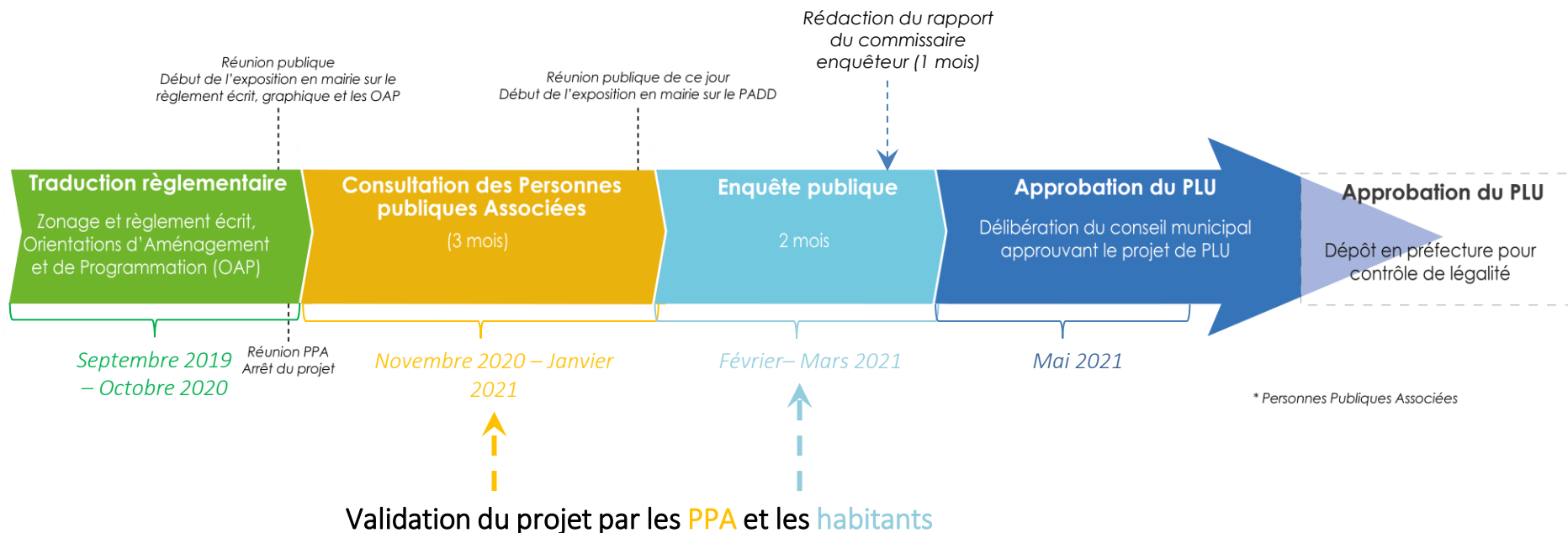
Rapport de compatibilité : implique un rapport de non-contrariété. Ce qui signifie que le permis de construire ou autre autorisation du droit des sols pourra comporter quelques différences, à condition qu'elles ne soient pas importantes, par rapport aux OAP.

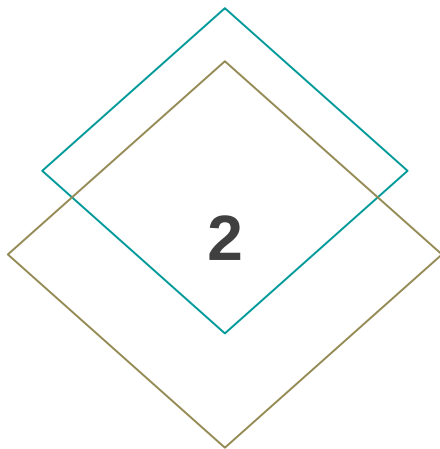
éveilleurs d'intelligences environnementales®

La procédure de révision du PLU : Déroulement



La procédure de révision du PLU : Déroulement





Rappel des orientations du PADD

I. Rappel des orientations du PADD

AXE 1 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ MOUZILLONNAISE



*Redynamiser l'activité agricole et viticole
Maintenir l'équilibre paysager
Préserver le patrimoine écologique et historique*

AXE 2 : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EN FAVORISANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE



*Assurer le développement démographique de la commune
Redynamiser le centre-bourg
Promouvoir le développement durable*

AXE 3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE



*Modérer la consommation d'espace
Encourager le développement des équipements et des activités économiques
Améliorer et sécuriser les déplacements,
S'assurer des capacités des réseaux*

LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

LA MÉTHODE

La définition du taux de variation annuel de croissance définit l'objectif de population à horizon 10 ans, puis le nombre de logements à réaliser pour accueillir cette population (ainsi que pour maintenir la population existante)

LE SCÉNARIO RETENU*

- > Un taux de croissance annuelle de **1,6% pour les 10 prochaines années**
- > Une perspective d'atteindre **environ 3500 habitants en 2030**
- > Un besoin de production de logements neufs estimé à **19 logements par an.**

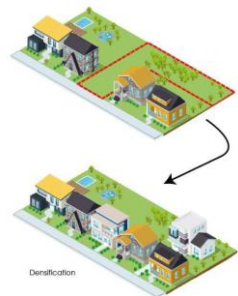
** Le scénario retenu est basé sur la projection démographique définie par le SCOT du Vignoble Nantais*

2020 – 2030 → Produire **190 logements** sur la commune

URBANISATION AU SEIN DU TISSU EXISTANT

Au sein des zones urbaines et hameaux constitués

DENTS CREUSES ET
RENOUVELLEMENT URBAIN



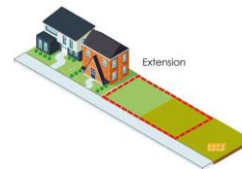
PARCELLES
DENSIFIABLES

Environ 60 logements

≈ 30% de la production totale de logements

EXTENSION

En continuité des zones urbaines



ZONES À URBANISER

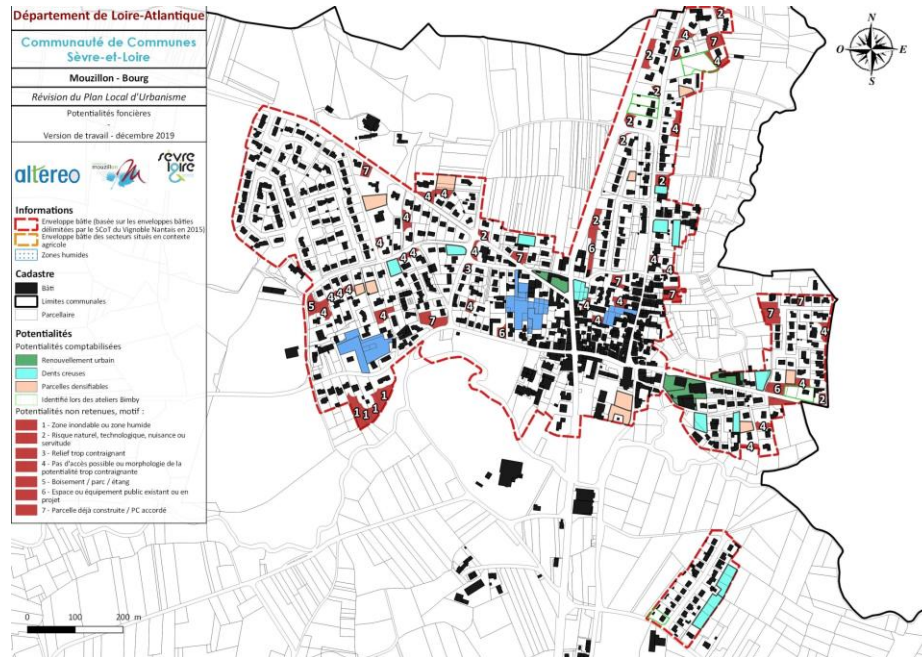
Environ 130 logements

≈ 70% de la production totale
de logements

AXE 3 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE

Orientation 1 : Modérer la consommation d'espaces

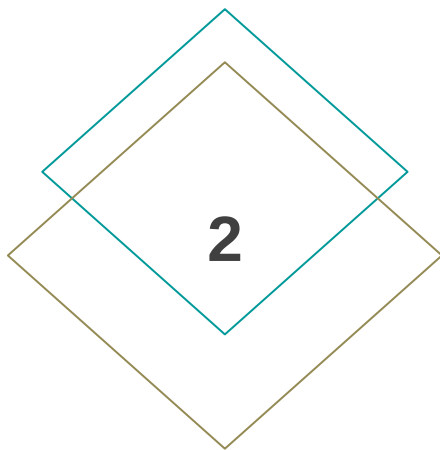
Réponse aux besoins en logements neufs Besoins en foncier		
Scénario		2
Besoin en logements neufs pour 10 ans		190
Nombre de logements neufs dans l'enveloppe bâtie existante	Potentiel en dent creuse	15
	Potentiel en densification	14
	Potentiel en renouvellement urbain	5
	Potentiel en poche aménageable	15
	Potentiel BIMBY	6
	Total nombre de logements	56
	Pourcentage logements neufs dans l'enveloppe bâtie	29,3%
Logements neufs à prévoir dans des secteurs à aménager = [Besoins en logements neufs] - [Logements potentiels dans l'enveloppe bâtie]		134
Densité moyenne minimum en logements par ha dans les secteurs "en extension" (SCoT)		14
Sous-total : surface en hectares à prévoir pour les secteurs nouveaux à aménager (E=C/D)		9,59



Cartographie de l'analyse des potentialités au sein du centre-bourg



Surface à réserver en extension



Du projet au règlement

Les 4 grands types de zones

Zone urbaine

U

- ✓ Espaces déjà urbanisés **et / ou**
- ✓ Réseaux et infrastructures suffisants.

Zone à urbaniser

AU

- ✓ Espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou long terme.

Zone agricole

A

- ✓ Espaces constructibles pour les besoins économiques de l'exploitation agricole.

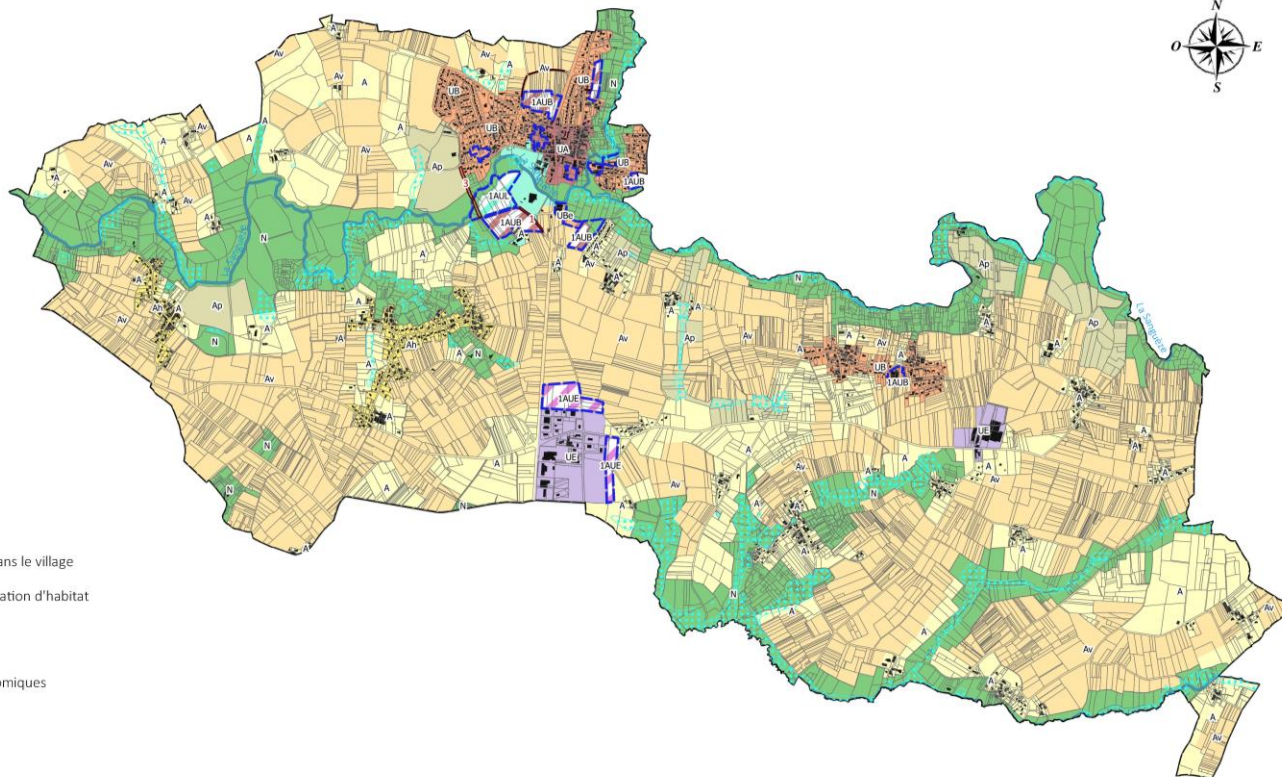
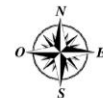
Zone naturelle

N

- ✓ Espaces de protection des paysages, des milieux naturels ou présentant des risques.

> Chacune de ces zones se décompose en plusieurs secteurs qui figurent sur le **règlement graphique**. Elles s'accompagnent d'un **règlement écrit associé**.

Le règlement graphique (zonage)



Zonage

Zones urbanisées et à urbaniser

- UA : Zone urbaine mixte correspondant au bourg historique de Mouzillon
- UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat en extension du bourg historique et dans le village La Grange- La Barillère
- UBe : Sous-secteur à vocation principale d'économie et de renouvellement urbain à vocation d'habitat
- UE : Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipements
- 1AUB : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat
- 1AUE : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques
- 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements
- 2AUB : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat

Zones agricoles et naturelles

- A : Zone agricole
- Ah : STECAL à vocation d'habitat en contexte agricole
- Ap : Sous-secteur agricole inconstructible correspondant aux espaces agricoles et viticoles de sensibilités paysagères et/ou naturelles à protéger
- Av : Sous-secteur agricole inconstructible correspondant aux espaces viticoles de sensibilités paysagères et de qualité des sols importantes à protéger
- N : Zone naturelle

Le règlement écrit

CHACQUE ZONE EST RÉGLEMENTÉE PAR :

- **LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES :**

- 1- LES DISPOSITIONS ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE
- 2- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- **LES RÈGLES APPLICABLES À CHAQUE ZONE SELON 3 GRANDES THÉMATIQUES**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

→ **OÙ ET QUOI PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

- 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS
- 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

→ **COMMENT J'INSÈRE MA CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT ?**

- 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
- 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
- 4 – STATIONNEMENT

III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

→ **COMMENT JE M'Y RACCORDE ?**

Dispositions relatives aux zones urbaines

Zone urbaine



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

5 zones et sous-secteurs de la zone U :

 UA : Zone urbaine mixte correspondant au bourg historique de Mouzillon

 UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat en extension du bourg historique et dans le village La Grange – La Barillère

 UBe : sous-secteur à vocation principale d'économie et de renouvellement urbain à vocation d'habitat

 UE : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques

 UL : zone urbaine à vocation principale d'équipements

Dispositions relatives aux zones urbaines

Description de la zone :

La zone UA est une zone urbaine à vocation mixte couvrant le **bourg historique de la commune**



Les grands principes règlementaires

- Objectifs

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle ;
- Préserver la qualité patrimoniale liée aux formes urbaines et architecturales existantes.

- Destinations autorisées

Habitations // Commerces et services de proximité // Equipements // Bureaux // Industrie manufacturière // Evolution des exploitations agricoles existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat

- Implantation des constructions

Principe d'implantation à l'alignement.

- Hauteur maximale autorisée

RDC+2+combles

Dispositions relatives aux zones urbaines

Description de la zone :

La zone UB correspond aux extensions urbaines en continuité du bourg et au village de La Grange – La Barillère



Les grands principes réglementaires

Objectifs

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle ;
- Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain ;
- Favoriser les nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité ;
- Favoriser, tout en l'encadrant, la densification du tissu urbain.

Destinations autorisées

Habitations // Equipements // Bureaux // Industrie de production // Evolution des exploitations agricoles existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat

Implantation des constructions

Principe d'implantation à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de recul.

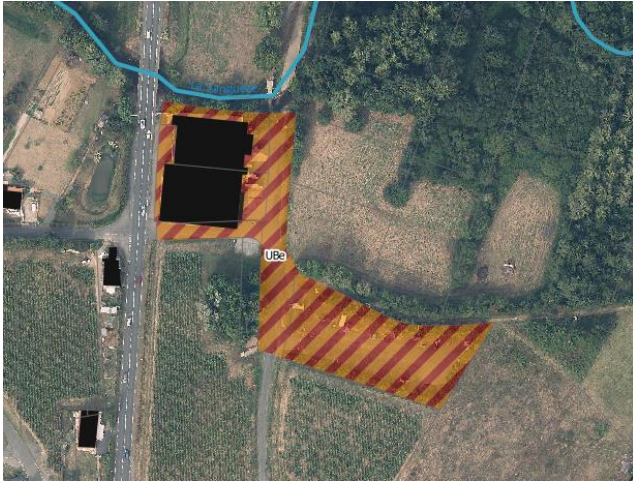
Hauteur maximale autorisée

RDC+1+combles

Dispositions relatives aux zones urbaines

Description du sous-secteur:

Le sous-secteur UBe correspond au secteur du « Clos du Pont », comportant une activité économique liée au secteur viticole. Le site permettra la mise aux normes de l'activité mais pas son extension ni l'implantation d'une nouvelle activité. Il permet également et surtout le renouvellement urbain à vocation d'habitat.



Les grands principes règlementaires

- Objectifs

- Permettre la mise aux normes de l'activité économique mais pas son extension ni l'implantation d'une nouvelle activité ;
- Anticiper la renouvellement urbain du secteur vers la vocation d'habitat.

- Destinations autorisées

Habitations // Mise aux normes de l'activité économique existante // Equipements // Bureaux

- Implantation des constructions

Principe d'implantation à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de recul.

- Hauteur maximale autorisée

RDC+1+ combles

Dispositions relatives aux zones urbaines

Description de la zone :

La zone UE correspond à la zone d'activités des Quatre Chemins.



Les grands principes règlementaires

- Objectifs

- Permettre l'évolution des activités existantes ou la création de nouvelles activités ;
- Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.

- Destinations autorisées

Habitations // Mise aux normes de l'activité économique existante // Equipements // Bureaux

- Implantation des constructions

Principe d'implantation à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de recul.

- Hauteur maximale autorisée

RDC+1+ combles

Dispositions relatives aux zones urbaines

Description de la zone :

La zone UL correspond au pôle d'équipement de « La Prée » et au site des services techniques de la commune qui se trouve en son sud.



Les grands principes réglementaires

- **Objectifs**
 - Permettre l'évolution du pôle d'équipement ;
 - Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces, notamment au niveau de La Sanguèze.
- **Destinations autorisées**
Equipements // Cinémas // Centres de congrès et d'exposition
- **Implantation des constructions**
Non réglementé
- **Hauteur maximale autorisée**
Non réglementé

Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Zone à urbaniser

AU

Espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou long terme.

4 zones et sous-secteurs de la zone AU :

 1AUB : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat

 2AUB : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat

 1AUE : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques

 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements

Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Description de la zone :

La zone 1AUB correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat en extension du bourg et du village de La Grange - La Barillère



Les grands principes réglementaires

- **Objectifs**
 - Promouvoir un développement urbain en continuité du tissu urbain déjà existant ;
 - Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace ;
 - Favoriser des formes urbaines diversifiées ;
 - Traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Destinations autorisées**
Habitations // Equipements
- **Implantation des constructions**
Principe d'implantation à l'alignement et jusqu'à 5 mètres de recul.
- **Hauteur maximale autorisée**
RDC+1+ combles

Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Description de la zone :

La zone 2AUB correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat en extension du bourg et du village de La Grange - La Barillère



Zones **fermées à l'urbanisation** en raison de l'absence d'équipements (voiries et réseaux) en capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification ou révision du PLU**.

Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Description de la zone :

La zone 1AUE correspond aux zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques de la commune de Mouzillon.



Les grands principes règlementaires

• Objectifs

- Permettre le développement des activités économiques existantes et l'implantation de nouvelles activités ;
- Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.
- Traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

• Destinations autorisées

Artisanat et commerce de détail et activités de services d'une surface de plancher supérieure à 300 m² // Commerce de gros // Activités de services // Hébergements hôteliers et touristiques // Cinéma // Equipements // Industrie // Entrepôt // Bureau // Centre de congrès et d'exposition

• Implantation des constructions

Non réglementé

• Hauteur maximale autorisée

Non réglementé

Dispositions relatives aux zones à urbaniser

Description de la zone :

La zone 1AUL correspond aux zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques de la commune de Mouzillon.



Les grands principes réglementaires

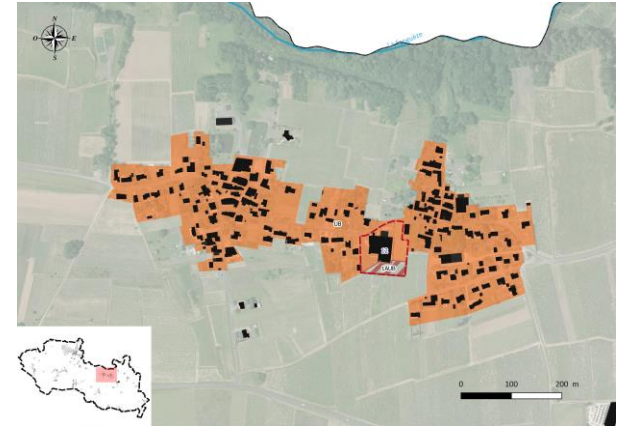
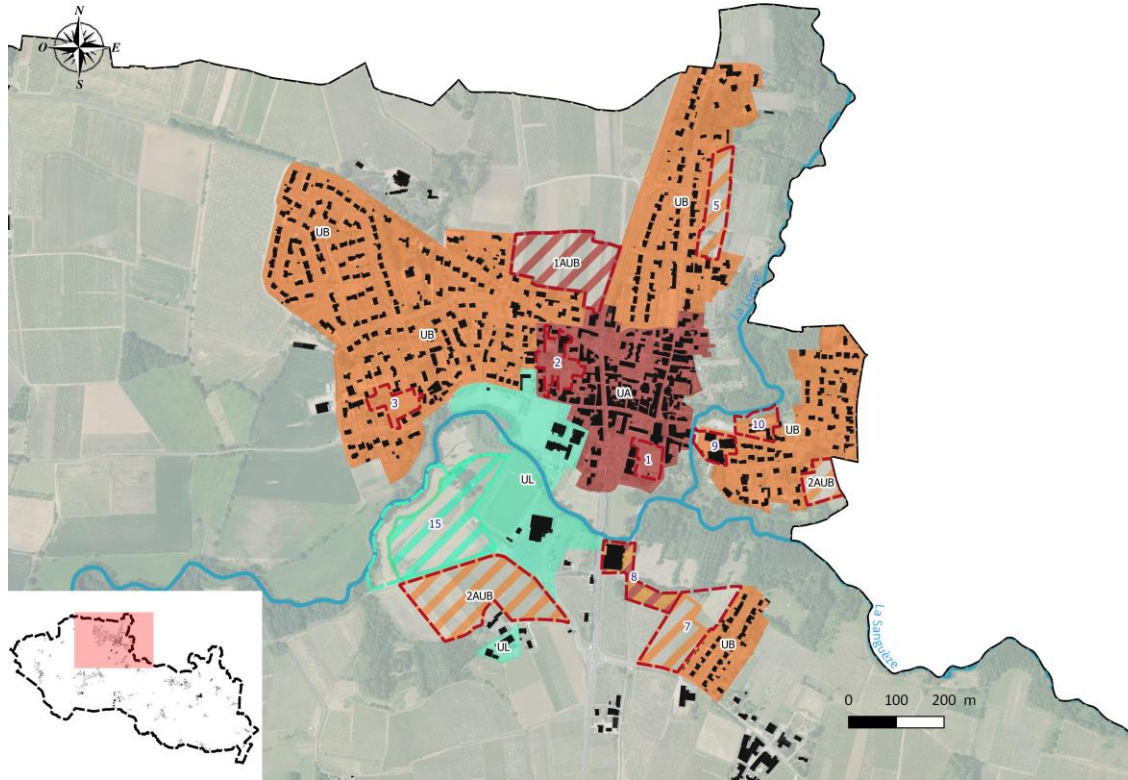
- **Objectifs**
 - Etendre le pôle d'équipements et aménager un parc de loisirs ;
 - Favoriser une intégration paysagère qualitative de cet espace.
- **Destinations autorisées**
Equipements // Cinéma // Centre de congrès et d'exposition
- **Implantation des constructions**
Non réglementé
- **Hauteur maximale autorisée**
Non réglementé

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

- Un nouvel outil du Plan Local d'Urbanisme afin **d'encadrer la programmation et l'aménagement des secteurs stratégiques** de développement futur en extension mais aussi en densification.
- Elles définissent notamment les conditions d'aménagement garantissant le respect des objectifs de densité, la desserte des secteurs, l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des projets, etc...
- **Portée réglementaire** : Les OAP s'imposent aux porteurs de projet dans un **rapport de compatibilité** (principe de non contradiction).
- **Objectif** : Encadrer les projets sans les contraindre, privilégier la souplesse à la rigueur réglementaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

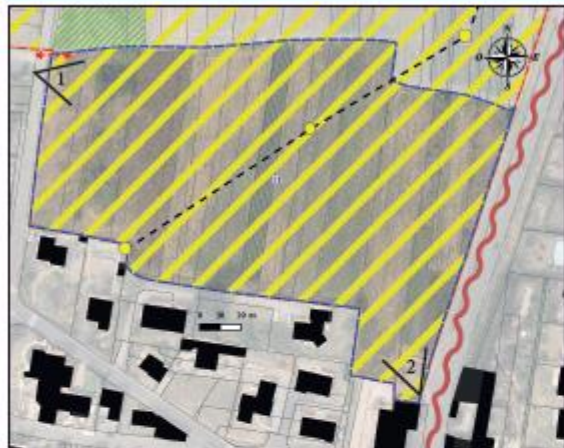
Secteurs à vocation principale d'habitat

N° de secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Surface (en ha)	Densité de logement	Zonage	Type
1	Rue du Pont Gallo-Romain	3 925	0,39	25	UA	Densification
2	Rue Stanislas Luneau	7 085	0,71	14	UA	Densification
3	Route de la Motte	5 205	0,52	8	UB	Densification
4	Le Corbin	5 545	0,55	14*	2AUB	Extension
5	L'impasse du Terte	10 235	1,02	14*	2AUB	Extension
6	Pièce de la Loge	33 286	3,32	14*	2AUB	Extension
7	Saint-Martin	18 015	1,80	14*	2AUB	Extension
8	Le Clos du Pont	8 605	0,86	14*	UBe	Extension
9	Rue des Rosiers 1	4 445	0,44	20	UB	Densification
10	Rue des Rosiers 2	4 600	0,46	14	UB	Densification
11	Les Patisseaux	24 443	2,44	17	1AUB	Extension
12	Le Champ Braud	6 524	0,65	14*	UB - 1AUB	Mixte

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR N°11 – LES PATISSEAUX (VOCATION D'HABITAT)

État des lieux



Caractéristiques environnementales :

- Ensemble des parcelles viticoles et agricoles délaissées, quelques arbres et arbustes ponctuels.

Occupation du sol et paysage :

- Site en extension du bourg, en pente du nord vers le sud, avec une vue qualitative vers le nord (haut du secteur plat).
- Secteur mitoyen à des parcelles habitées.

Caractéristiques urbaines :

- A proximité immédiate du centre-bourg (mairie, église, commerces) ;
- Accès existants depuis la Rue de La Botinière longeant le site à l'ouest et la Route de Nantes au sud (voie sans issue).
- Pas d'accès depuis la Route Départementale 763, dite la « Route d'Ancenis ».

Enjeux :

- L'intégration paysagère et environnementale du site, notamment en termes d'eaux pluviales ;
- La valorisation de l'entrée de bourg ;
- La bonne intégration du site par rapport aux activités agricoles et viticoles mitoyennes.
- La gestion des eaux pluviales

Orientations



Organisation de la desserte et des déplacements :

- Aménagement d'une zone de rencontre dans le site ;
- Liaison douce reliant le secteur au centre-bourg.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Respecter les proportions et implantations du bâti environnant.
- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.

Intégration paysagère et environnementale :

- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (un bassin d'orage devra être traité au niveau paysager par exemple) ;
- Plantations d'arbres à haute tige en limite de la zone agricole ;
- Prise en compte et traitement de la ligne à haute tension (enfouissement) ;
- Retrait et merlon par rapport à la RD763.

Programmation

Densité minimale : 17 logements / ha

Surface : 2,44 hectares

Typologie de logements : Maison individuelle

éveil... d'intelligence...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteurs à vocation principale d'activités économiques

N° de secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Surface en hectare	Zonage	Type
13	Les Landes	42 269	4,23	1AUE	Extension
14	La Petite Étouble	20 187	2,02	1AUE	Extension

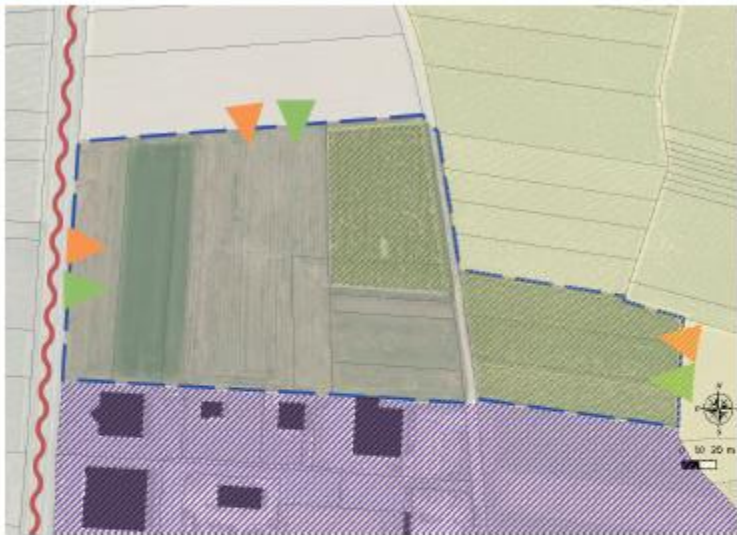
Secteurs à vocation principale d'équipements et de loisirs

N° de secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Surface en hectare	Zonage	Type
15	La Prée	3 150	0,32	1AUL	Extension

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR N°13 – LES LANDES (VOCATION ÉCONOMIQUE)

État des lieux



Caractéristiques environnementales :

- Parcelles cultivées (vignes) ;
- Pas de haies, ni de boisement ou surface en eau / humide.

Occupation du sol et paysage :

- Terrains cultivés, en bordure de la Z.A. des Quatre Chemins ;
- Pas de franges ni de lisières entre cet espaces et les parcelles environnantes, vues paysagères importantes sur le bourg au nord, les vignes à l'ouest et à l'est.

Caractéristiques urbaines :

- Au nord de la Z.A. des Quatre Chemins, accès possible par le sud ;
- Site donnant sur la RD763, accès direct au bourg (4,5 km).

Enjeux :

- L'intégration paysagère des nouvelles implantations ;
- La prise en compte de la RD763.

Orientations



Organisation de la desserte et des déplacements :

- Accès interdit depuis la route départementale ;
- Accès motorisée à double sens prévu au sud-est du secteur ;
- Localisation d'un accès futur au sud-ouest du secteur.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Marge de recul de 20 mètres depuis l'axe de la route départementale pour toute construction.

Intégration paysagère et environnementale :

- Lisières paysagères (zone tampon) à créer au nord et à l'est vis-à-vis des vignes et espaces agricoles.

Programmation

Surface : 4,23 hectares

Dispositions relatives aux zones agricoles

Zone agricole



Espaces constructibles pour les besoins économiques de l'exploitation agricole.

4 sous-secteurs de la zone A :

 A : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

 Ah : Zone agricole correspondant aux hameaux à vocation d'habitat (STECAL) en contexte agricole.

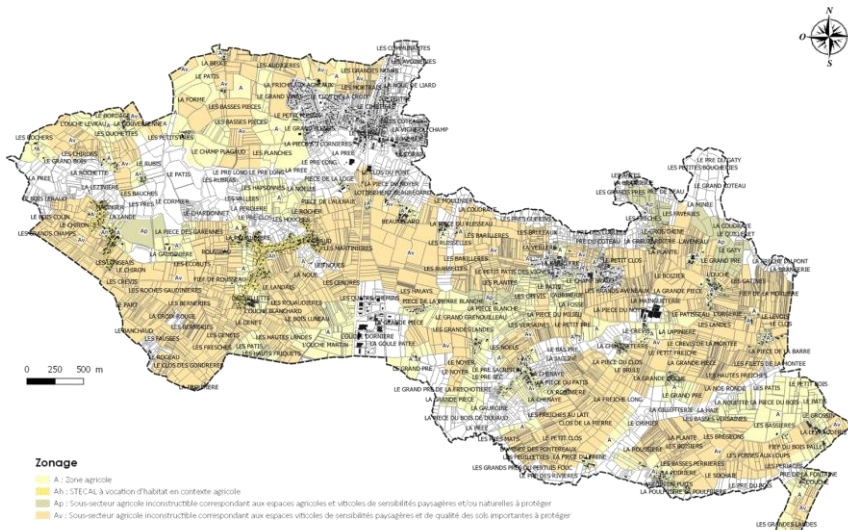
 Ap : Zone agricole correspondant aux espaces agricoles de sensibilités paysagères.

 Av : Zone agricole correspondant aux espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole classés en AOC viticole.

Dispositions relatives aux zones agricoles

Description de la zone :

La zone A correspond aux espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



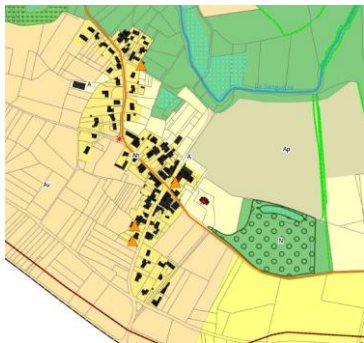
Les grands principes réglementaires

- **Objectifs**
 - Pérenniser et développer l'activité agricole, en particulier viticole ;
 - Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
 - Permettre l'évolution des habitations existantes.
- **Destinations autorisées**
 - Exploitations agricoles,
 - Logements strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés,
 - Extension mesurée des habitations existantes,
 - Annexes limitées en surface et en distance par rapport à la construction principale,
 - La transformation et la vente de produits agricoles,
 - L'extension mesurée des activités de commerce, services et tourisme existantes.

Dispositions relatives aux zones agricoles

Description de la zone :

La zone Ah correspond aux STECAL à vocation d'habitat intégrant certains hameaux en contexte agricole.



La Morandière



La Rouaudière

Les grands principes règlementaires

• Objectifs

- Pérenniser et développer l'activité agricole, en particulier viticole ;
- Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;
- Permettre l'évolution des habitations existantes.

• Destinations autorisées

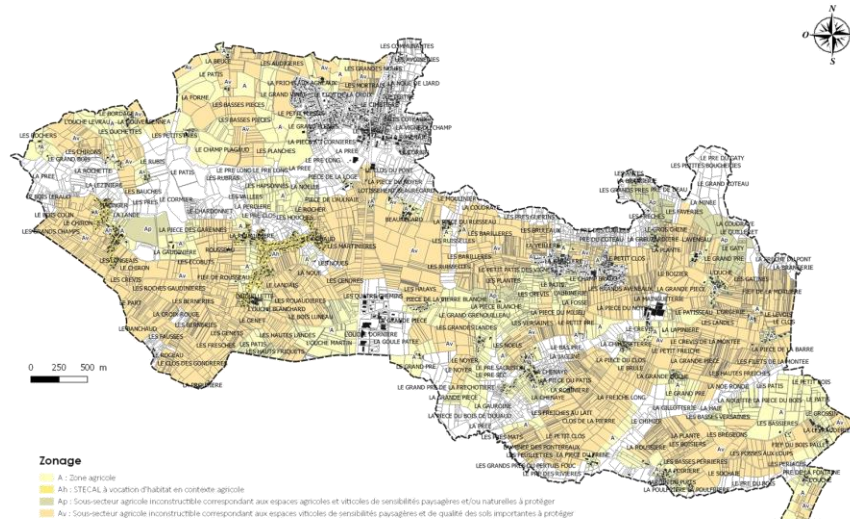
- Evolution et mise aux normes des exploitations agricoles,
- Habitations nouvelles et changements de destination,
- La transformation et la vente de produits agricoles,
- L'extension mesurée des activités de commerce, services et tourisme existantes.

Dispositions relatives aux zones agricoles

Description de la zone :

La zone Ap correspond aux espaces agricole de sensibilités paysagères (en limite avec la zone urbaine, paysage de plateau, interface avec la zone naturelle).

La zone Av correspond aux espaces agricoles à valeur paysagère et/ou viticole classés en AOC.



Les grands principes règlementaires

- **Objectifs**
 - Protéger les espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère
 - Sanctuariser les espaces agricoles présentant une valeur paysagère et/ou viticole liée au classement AOC.
- **Destinations autorisées**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dispositions relatives aux zones naturelles

Zone naturelle

N

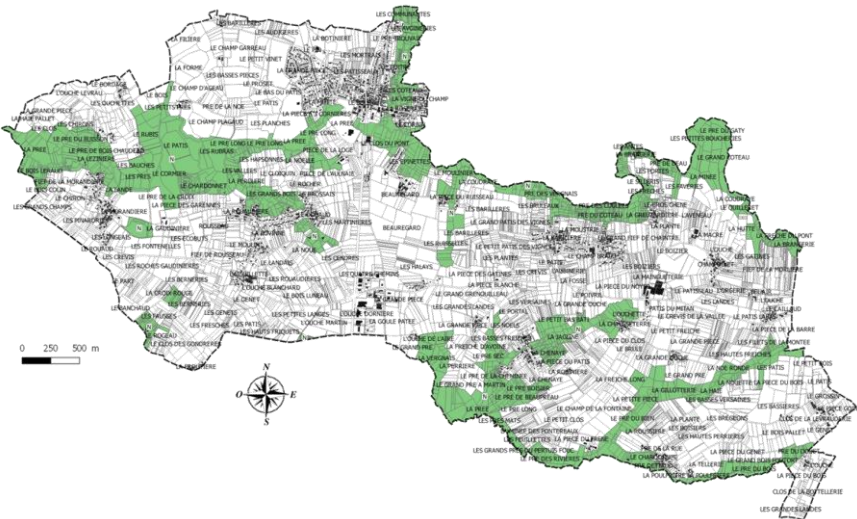
Espaces de protection des paysages, des milieux naturels ou présentant des risques.

 N : Zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dispositions relatives aux zones agricoles

Description de la zone :

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle recouvre notamment la vallée de la Sanguèze, ses coteaux boisés ainsi que les abords de la Logne et du Chaintreau

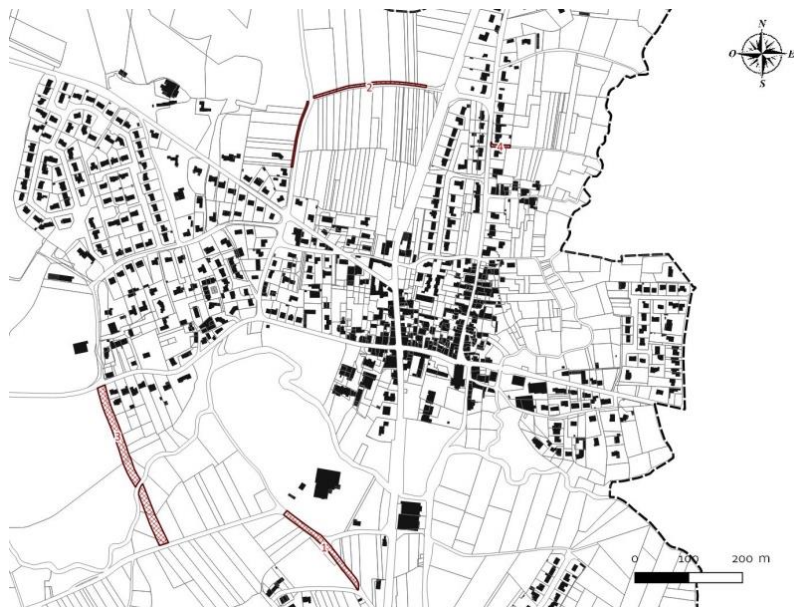


Les grands principes règlementaires

- **Objectifs**
 - Protéger les espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère
 - Sanctuariser les espaces agricoles présentant une valeur paysagère et/ou viticole liée au classement AOC.
- **Destinations autorisées**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les prescriptions se superposant au zonage

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

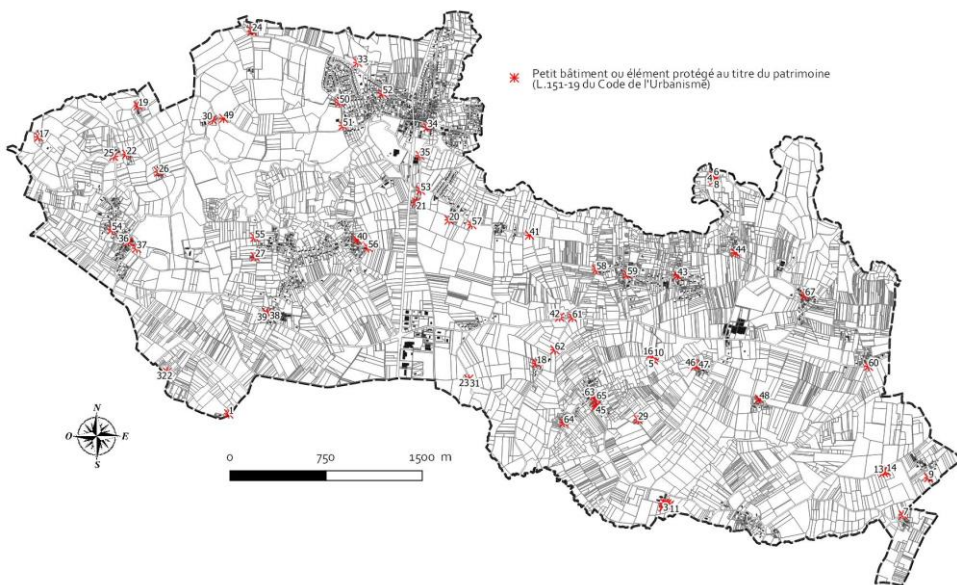


Les **emplacements réservés** permettent notamment de **délimiter des espaces en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général** (développer des liaisons douces, réaliser des travaux d'aménagement, de modification ou de sécurisation de voirie, etc.).

N°	Vocation	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Elargissement de Voirie	1 985 m ²	Commune
2	Elargissement de voirie et réalisation d'une nouvelle voie	1 230 m ²	Commune
3	Voie nouvelle	4 700 m ²	Commune
4	Voie d'accès	172 m ²	Commune

Les prescriptions se superposant au zonage

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

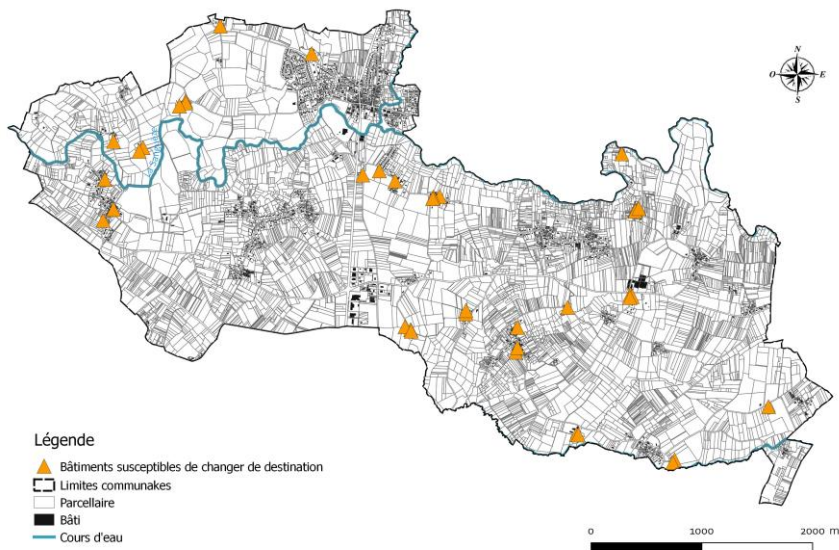


- Le règlement graphique identifie **67 éléments de patrimoine bâti** à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Cette prescription sert notamment à identifier certaines **constructions ou édifices présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial** en vue de les préserver grâce à des règles particulières.

Les prescriptions se superposant au zonage

LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

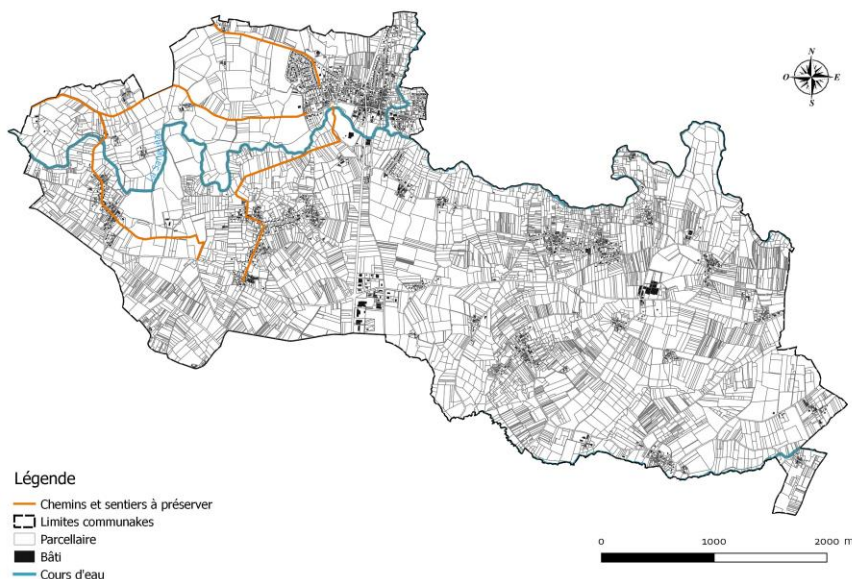


- Le règlement graphique identifie **39 bâtiments pouvant changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Cette prescription sert notamment à identifier certaines **constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial** qui pourront faire l'objet d'un **changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique**.

Les prescriptions se superposant au zonage

LES SENTIERS À PRÉSERVER

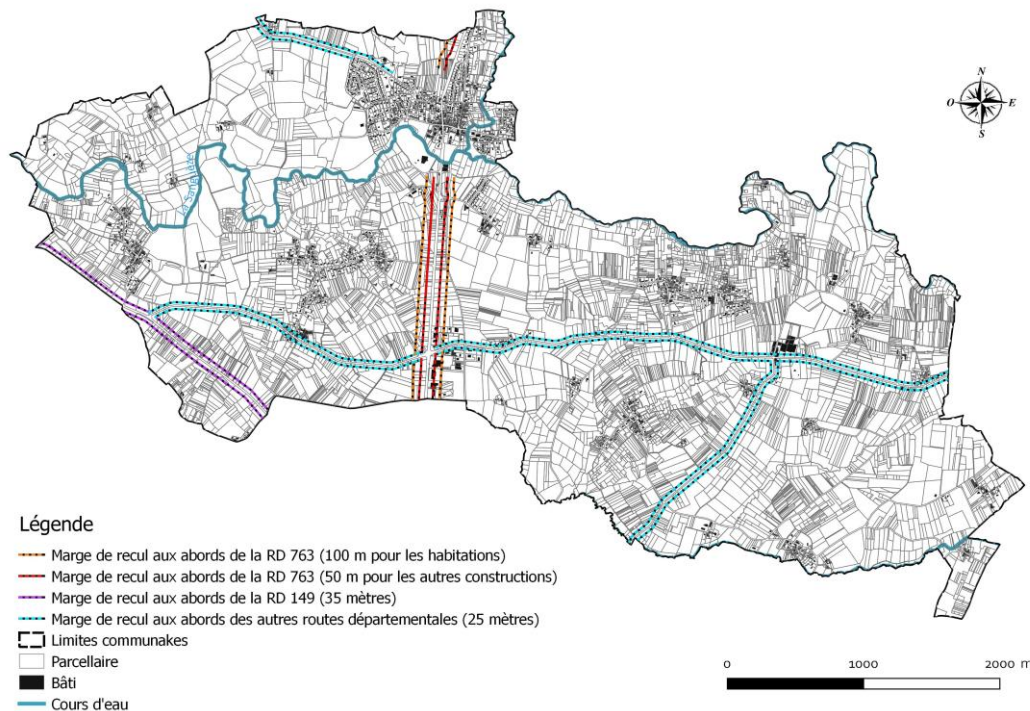


- Le règlement graphique identifie **8,31 km de sentiers et chemins à préserver** au titre de l'article L.151-48 du Code de l'urbanisme.

Cette prescription permet d'identifier les chemins et sentiers piétonniers et/ou itinéraires cyclables existants à préserver afin d'encourager le développement des cheminements doux.

Les prescriptions se superposant au zonage

LES MARGES DE REcul AUX ABORDS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

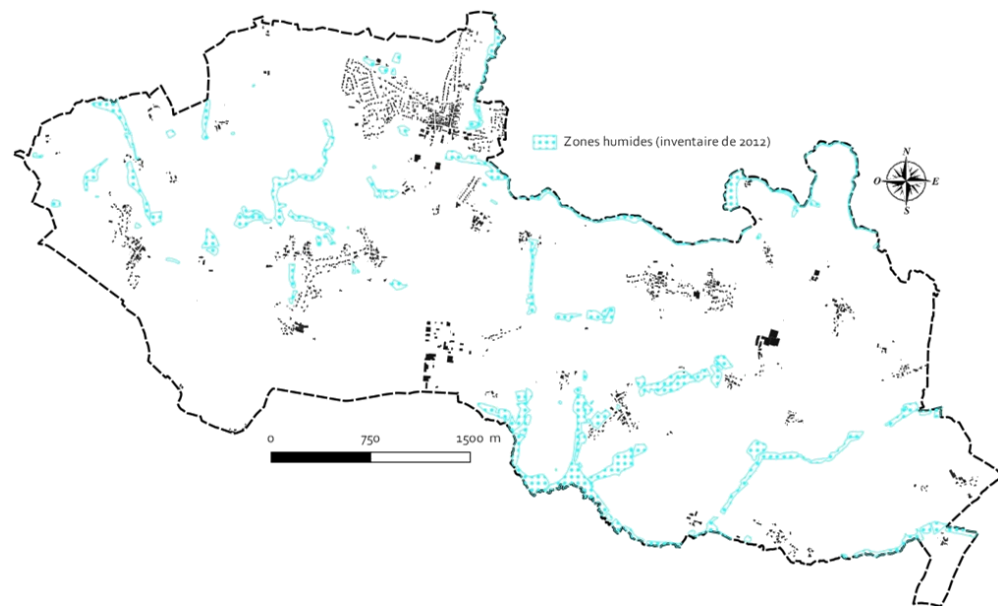


➤ Le règlement graphique reporte les marges de recul applicables aux bords des routes départementales au titre du règlement départemental de la voirie.

Elles varient selon la catégorie des voies ainsi que selon la destination des constructions.

Les prescriptions se superposant au zonage

LES ZONES HUMIDES

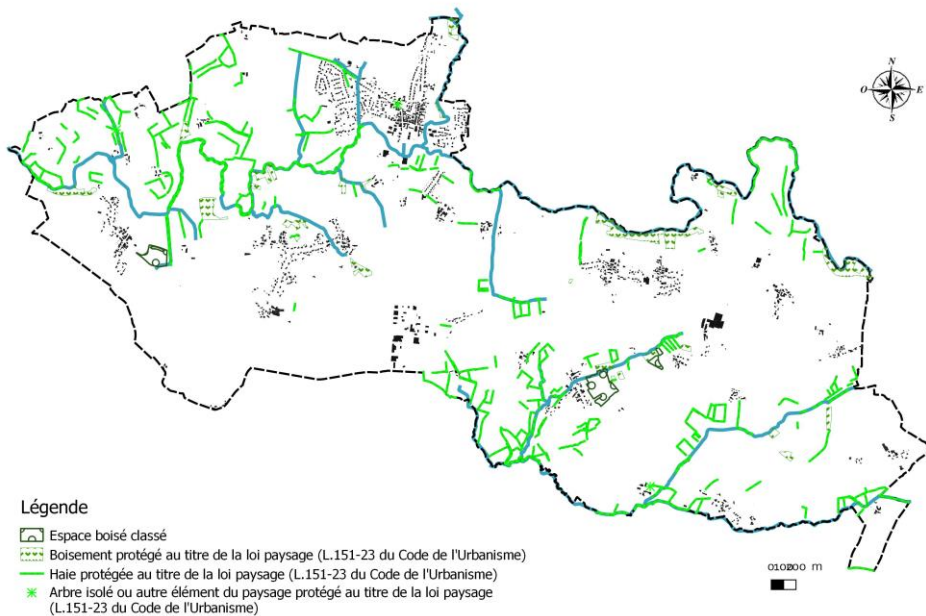


- Le règlement graphique identifie les zones humides potentielles (inventaire réalisé en 2012 sur la commune).

Elles recouvrent 99,17 ha environ. Aucun secteur d'extension de l'urbanisation n'impacte de zone humide identifiée.

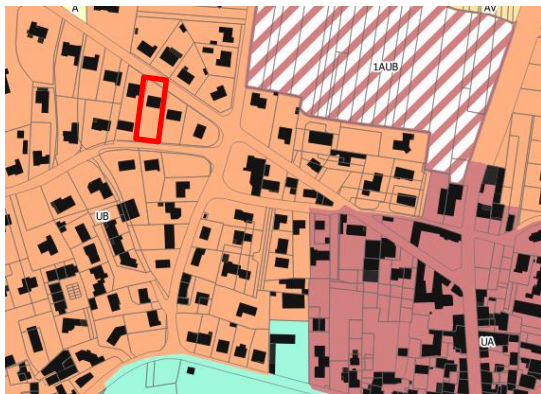
Les prescriptions se superposant au zonage

LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER



- Identification de 7,34 ha d'Espaces Boisés Classés
- Identification d'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 C.U :
 - 24,41 ha d'ensembles boisés à préserver,
 - 3,99 km de haies,
 - 3 arbres remarquables.

Comment puis-je mettre en application le PLU ?

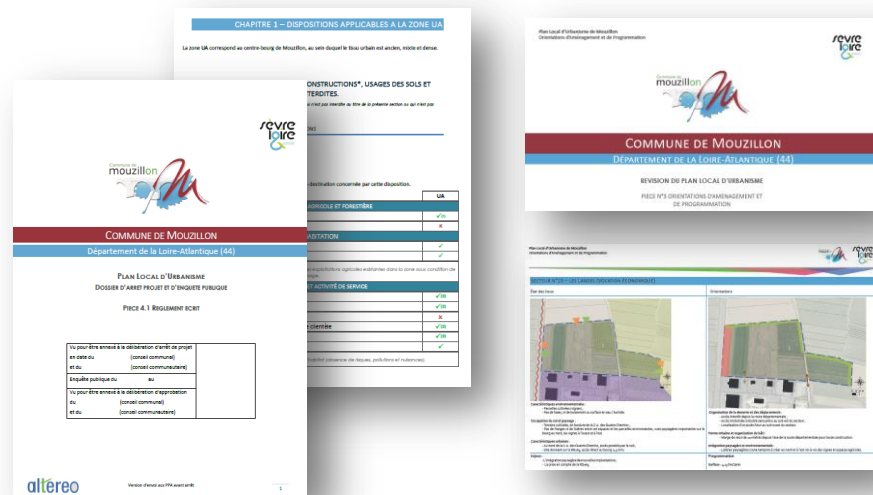


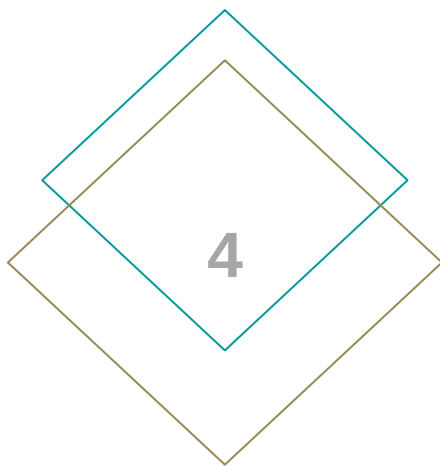
1. Je repère ma parcelle sur le plan de zonage à l'aide de la délimitation du cadastre (numéro des parcelles cadastrales indiquées au plan de zonage)

2. Je regarde dans quel zonage ma parcelle est incluse (U, AU, A, N ...) et si elle fait l'objet de prescriptions se superposant au zonage.

3. Je regarde dans le règlement écrit, quelles sont les règles applicables à cette zone sans oublier de consulter les dispositions générales qui me donnent les règles applicables à l'ensemble des zones.

4. Si mon projet se situe dans un secteur soumis à OAP, je prends connaissance des orientations de programmation et d'aménagement afin de les intégrer à mon projet dans une relation de compatibilité.





La concertation

> Les 2 réunions publiques :

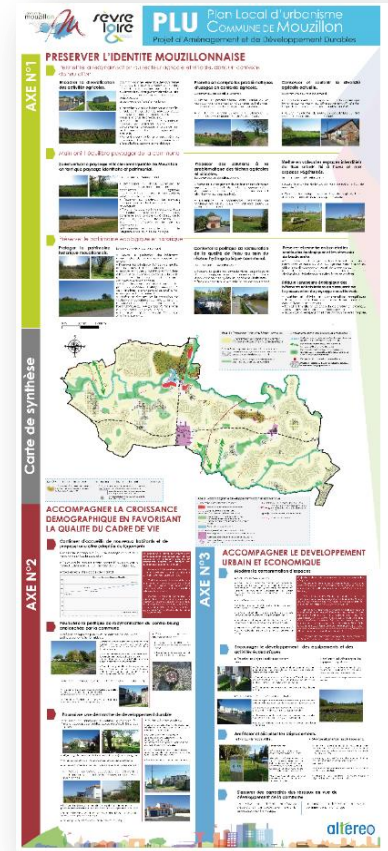
- présentation du **projet d'aménagement et de développement durables** (PADD) - *27 juin 2019*
- présentation du **projet de PLU** avant l'arrêt - *2 octobre 2020*

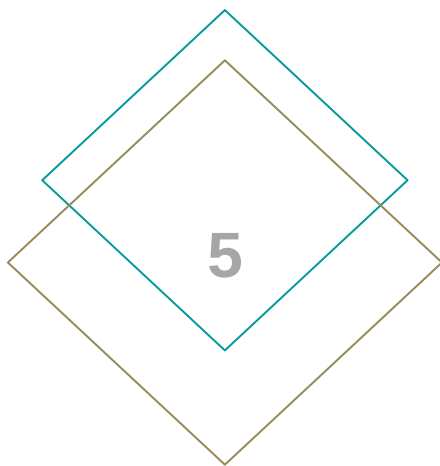
> Articles dans la **presse locale**, dans le **bulletin municipal** et dans les supports de communication locaux, communication sur le **site internet**,

> Mise en place d'une **exposition évolutive sous forme de panneaux de concertation**,

> Mise à disposition en mairie d'un **registre** pour recueillir les remarques et réclamations

> **Enquête publique** : Février – Mars 2021





Questions / échanges