



Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REUNION PUBLIQUE

Le 22.11.2021

Présentation du projet de PLU

SOMMAIRE

Préambule :

- Rappel : qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi le réviser ?
- Quel est le bilan du PLU en vigueur ?
- Quelles sont les étapes de la révision du PLU ?

Le projet de PLU

- Les orientations politiques du projet : « le PADD »
- La traduction réglementaire du PADD

Temps d'échange



PRÉAMBULE



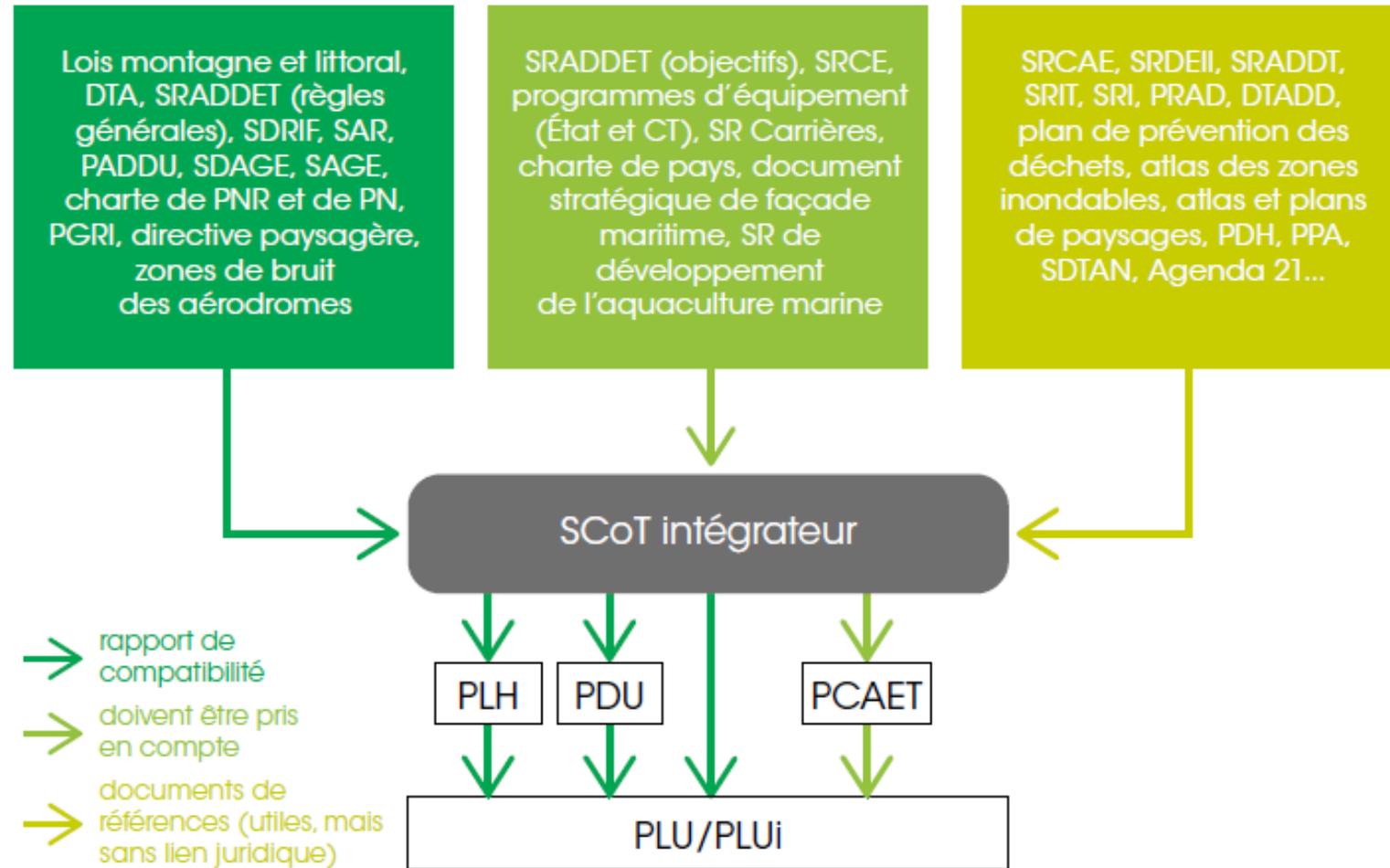
▪ Rappel : Qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi le réviser ?

Un outil réglementaire

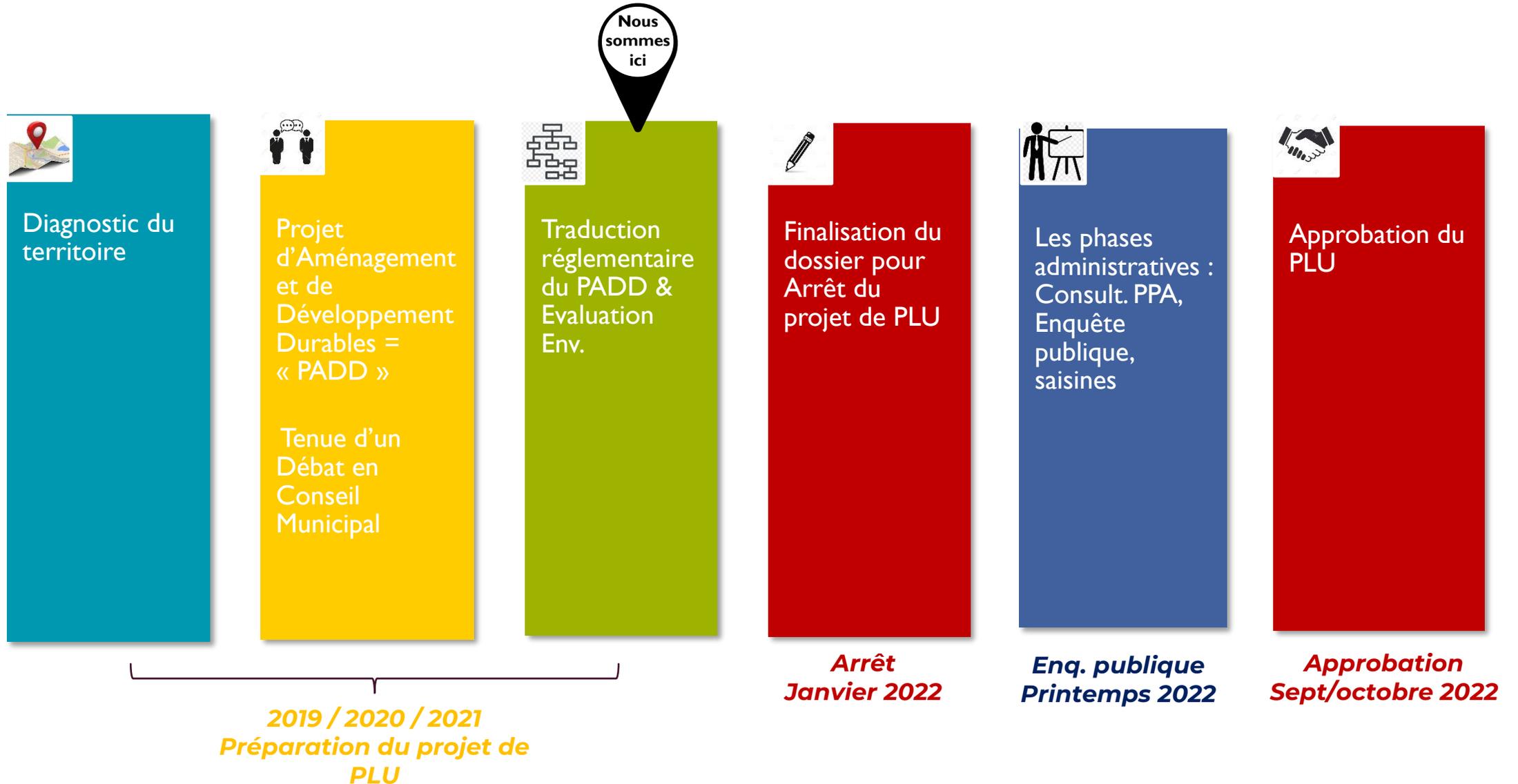
• Qui dessine les grandes orientations pour la prochaine décennie :

- Où construire
- Qu'est-il possible de construire ?
- Quelles sont les conditions pour construire ?

• Qui délimite 4 types d'espaces : **U**, **AU**, **A** et **N** avec un règlement associé.



■ Quelles sont les étapes de la révision du PLU ?





LE PROJET DE PLU





LES ORIENTATIONS POLITIQUES DU PROJET : « LE PADD »



Les orientations politiques du projet : « le PADD »

Conforter l'armature territoriale de la commune en conformité avec la Loi Littoral

Ces secteurs pourront accueillir de nouvelles constructions

- 1 **agglomération** : le bourg & La Chaussée / La Michellerie
- 2 **parcs d'activités économiques** : Bois Fleuri & Tournebride
- 3 **villages** : Passay , Tréjet, La Thuilière
- 2 **Secteurs déjà urbanisés** : Fablou/ La Landaiserie & La Buchetière
- 2 **coupures d'urbanisation** à prendre en compte
- Des Espaces Proches du Rivages** à prendre en compte

Accueillir environ une centaine d'habitants/an

600 logts à 10 ans.

Favoriser de nouvelles formes urbaines

Densité minimum de **16 logts/ha** (Obj SCOT) pour les nouvelles opérations d'habitat (objectif globalisé à l'échelle du territoire)

20 ha en extension (compatibilité SCOT)

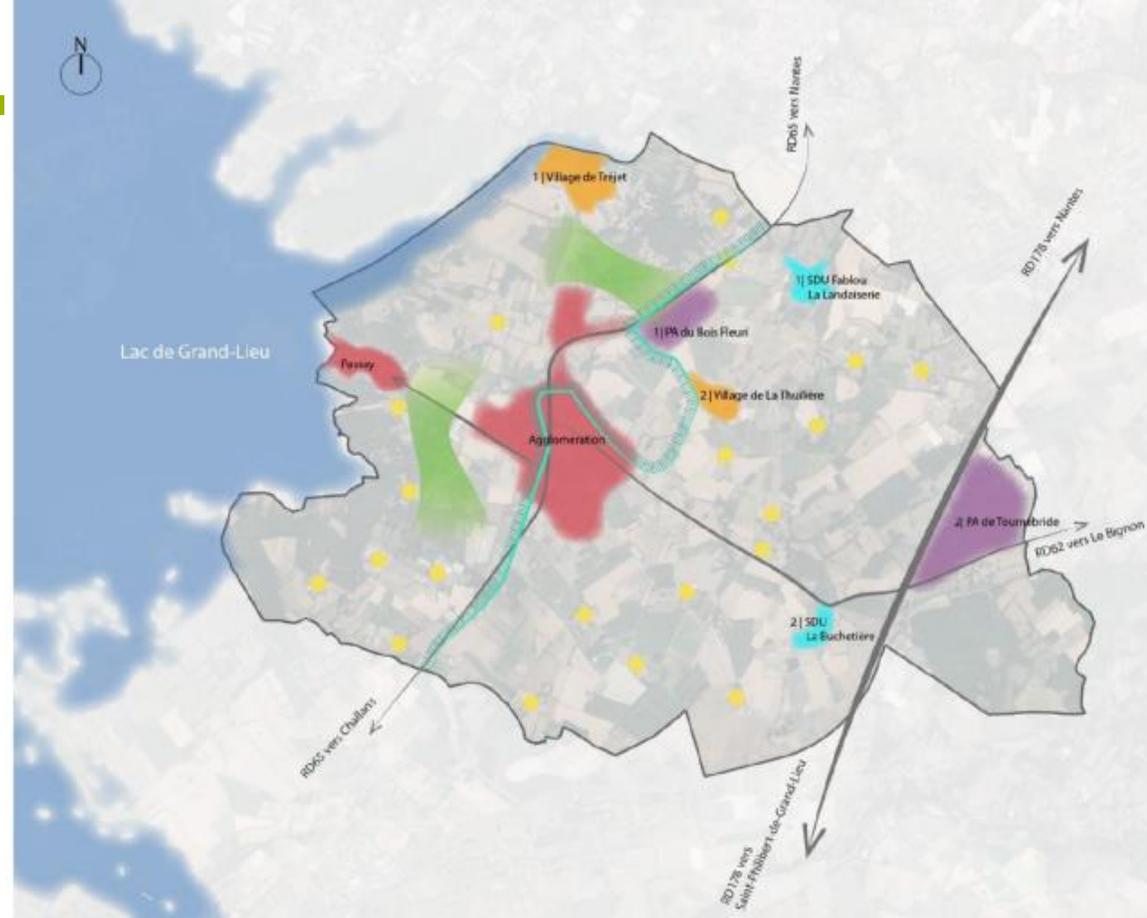
Préserver le cadre de vie naturel et rural de la commune et la TVB

Adapter les équipements aux besoins de la population

Conforter l'armature économique du territoire

Préserver l'activité agricole

Valoriser le potentiel touristique de la commune



VALORISER L'IDENTITE DE LA COMMUNE EN CONFORTANT SON ARMATURE TERRITORIALE

Valoriser l'identité lacustre en intégrant les dispositions de la loi Littoral :

-  Préserver les coupures d'urbanisation
-  Urbaniser de façon limitée au sein des Espaces proches du rivage

Conforter l'armature territoriale de la commune :

-  Centralités : agglomération & Passay
-  1 PA du Bois Fleuri
-  2 PA de Tournebride
-  1 Tréjet : village de bord de rivière
-  2 La Thuilière : village traditionnel
-  1 Fablou / La Landaiserie : SDU
-  2 La Buchetière : SDU
-  Lieux-dits habités



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD



▪ **La traduction réglementaire du PADD :**



Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un développement équilibré, inclusif, de qualité et durable.

Le règlement du PLU est composé :

- **d'un règlement graphique** découpant le territoire en **4 grandes zones** :

- la zone Urbaine (**U**)
- la zone A Urbaniser (**AU**)
- la zone Agricole (**A**)
- la zone Naturelle et forestière (**N**)

Chaque zone comprend des sous-secteurs : Ua, Ub, etc.

- **d'un règlement écrit** édictant par zone les règles applicables.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP sont composées :

- **d'OAP thématiques**, qui définissent des actions à l'échelle communale.
- **d'OAP sectorielles**, qui définissent des opérations à l'échelle de quartiers, de secteurs, etc.



LES ZONES URBAINES « U »



■ Les centralités principales :

Le bourg et le village de Passay

Objectif :

- *Préserver l'identité du bourg et de Passay*

Les règles d'implantation peuvent être ajustées en fonction de l'implantation des constructions voisines.

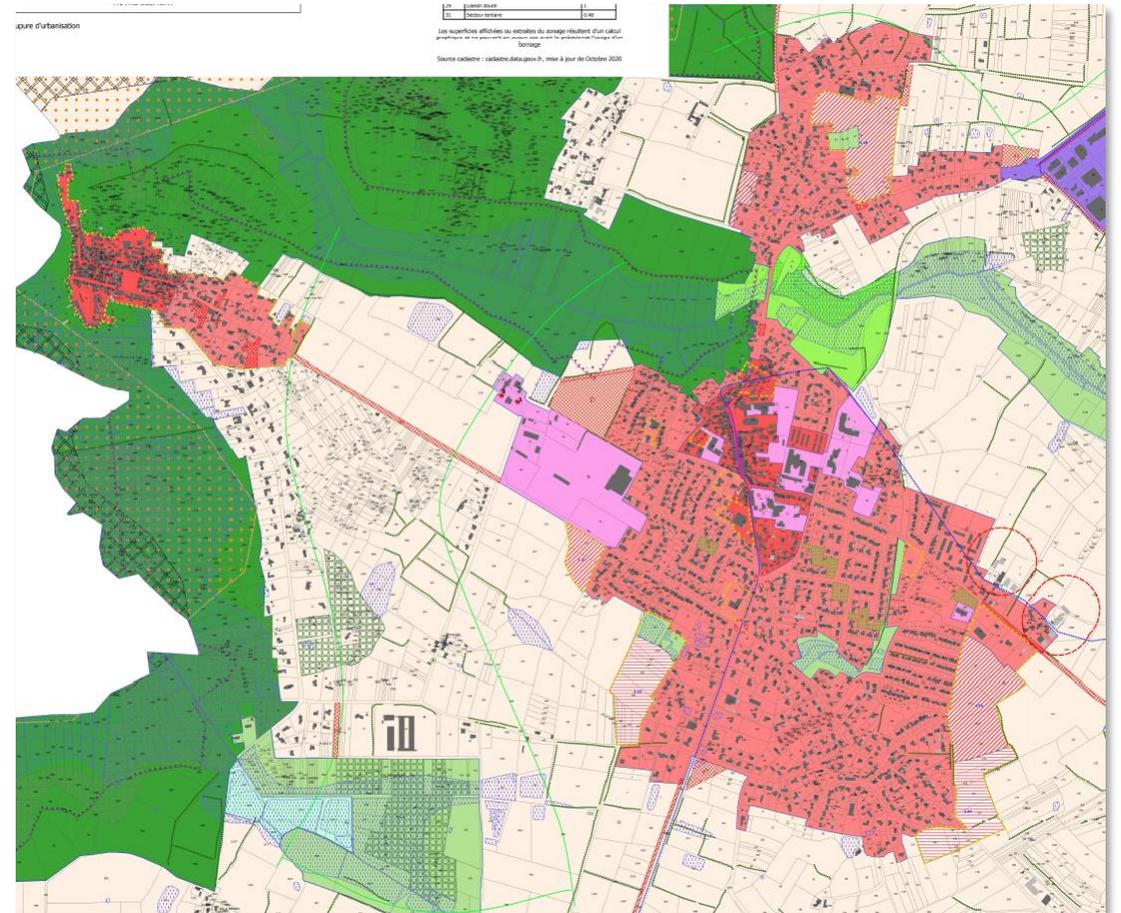
Principes zones Ua :

- Implantation au 2/3 minimum du nu des façades à l'alignement
- Implantation sur au moins 1 limite séparative
- Hauteur bourg → max RDC+2 niveaux (9m à l'égout)
- Hauteur Passay → RDC+1 niveau

Principes zone Ub :

- Alignement ou recul de 5m min
- Distance 2m min entre 2 constructions sur une même parcelle
- Implantation sur les limites séparatives, sur 1 limite ou à 2m min / Recul de 10m des zones A et N
- Hauteur → max RDC +1 niveau + combles

- Ua secteur correspondant aux centres anciens du bourg et de Passay
- Ub secteur d'extension des centres anciens du bourg et de Passay



- **Les villages de Tréjet, La Thuillère (Uc1) ,**
- **Les SDU de Fablou La Landaiserie et La Buchetière (Uc2)**

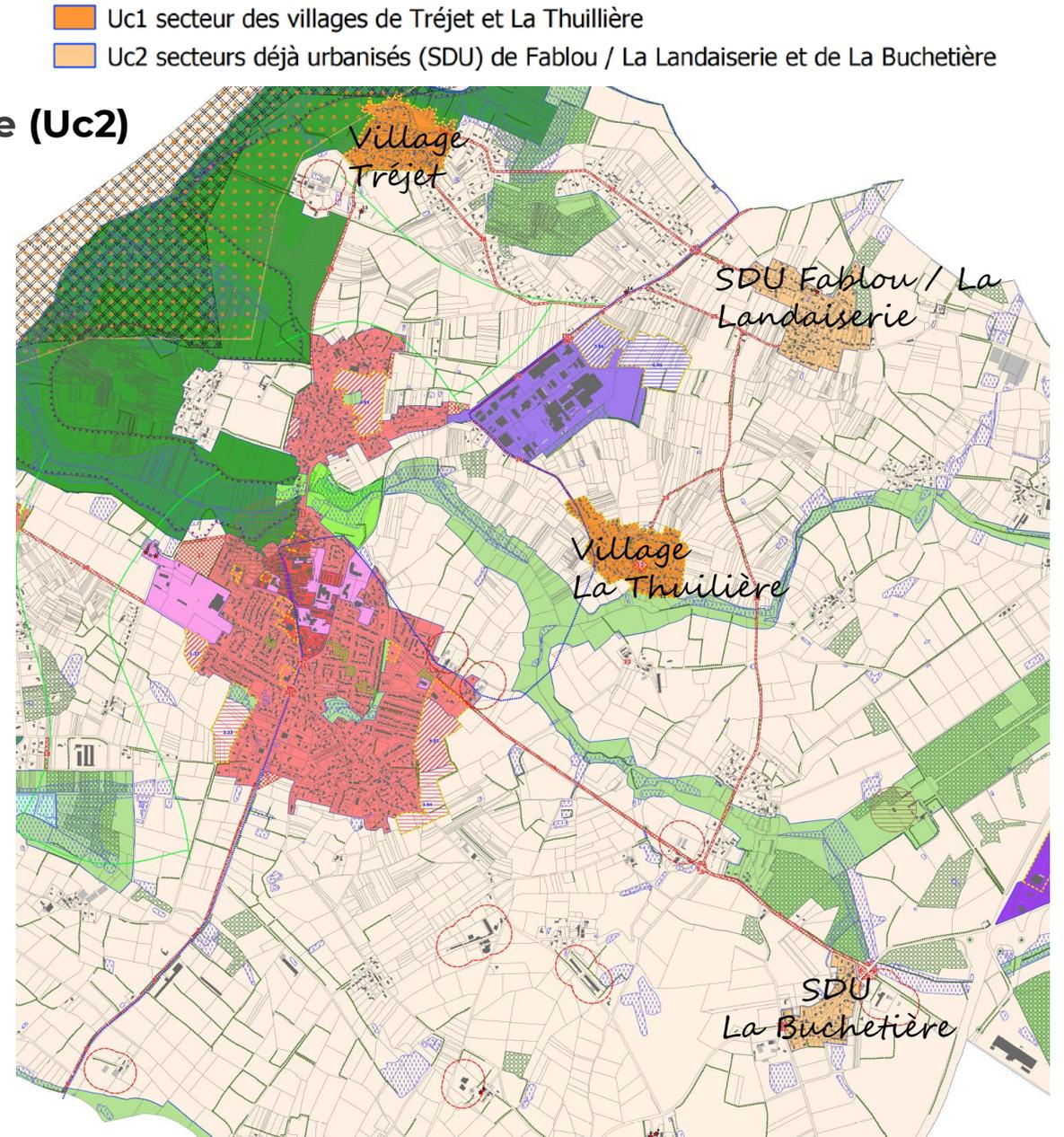
Objectif :

- *Permettre de nouvelles constructions en densification sans dénaturer l'ambiance des villages et des SDU*

Les règles d'implantation peuvent être ajustées en fonction de l'implantation des constructions voisines.

Principes zones Uc1 et Uc2 :

- Implantation dans une bande de 0-30 m depuis la voie
- Distance 2m min entre 2 constructions sur une même parcelle
- Implantation sur les limites séparatives, sur 1 limite ou à 2m min / Recul de 10m des zones A et N



Les zones à dominante Equipements (pôle sportif, mairie, pôle scolaire, pôle culturel)

Objectif :

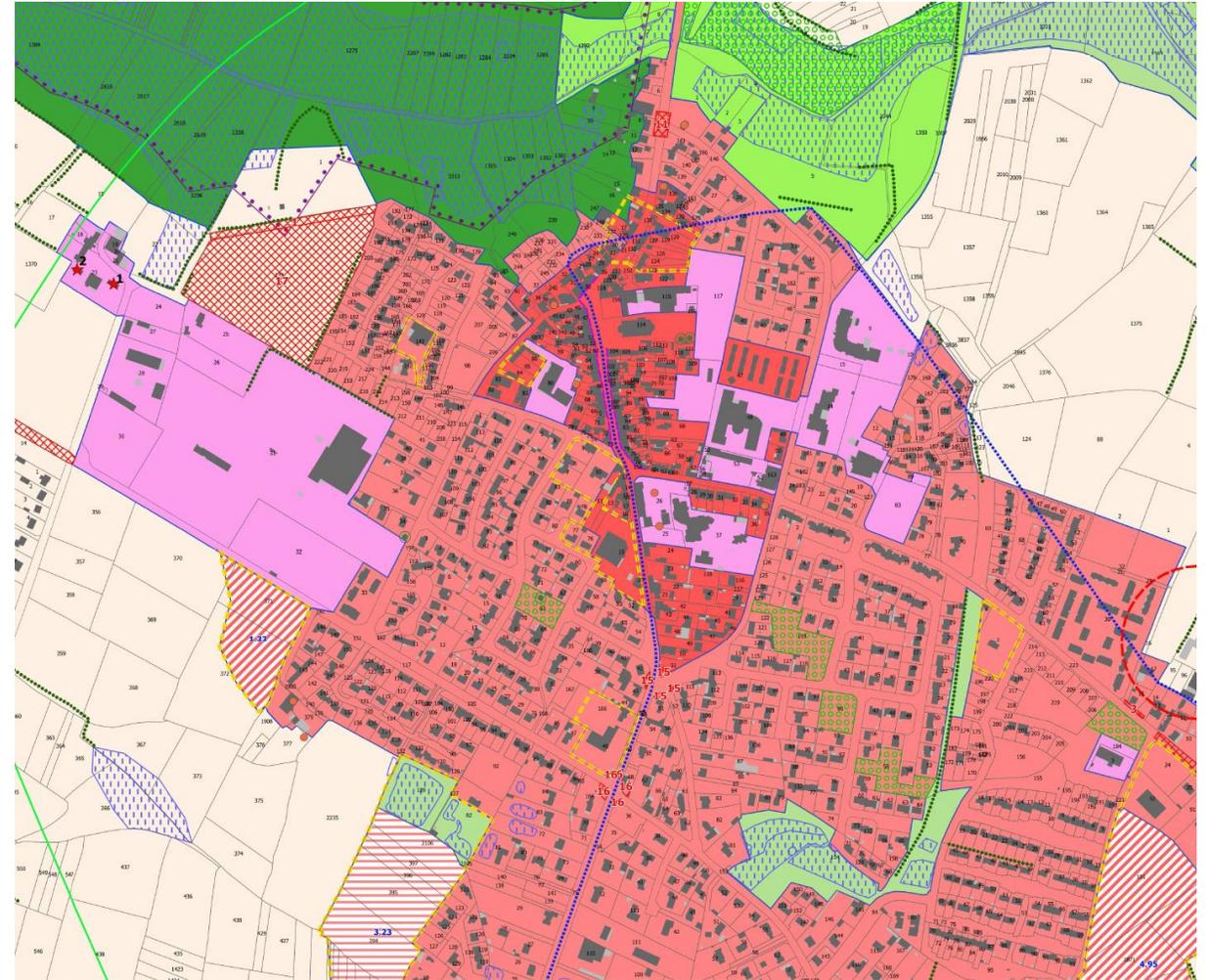
- Accompagner le renforcement des équipements publics en cohérence avec le projet démographique

Principes :

Sont **autorisés** en plus des équipements d'intérêt collectifs et services publics:

- Logement de fonction admis sous conditions (100 m² max SP / Surveillance, gardiennage)
- Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie

UL secteur d'équipements publics et/ou d'intérêts collectifs



▪ Les zones à dominante économique

Objectif :

- Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises en compatibilité avec les orientations du SCOT

Autorisées dans les 2 zones :

Activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Principes zones Ue1 (Tournebride) : zone d'équilibre

Autorisé :

- ✓ Logement fonction (40 m² SP / surveillance, intégration bâti d'activité)
- ✓ **Commerces de + 1000 m² de SP**
- ✓ Hôtels, restaurants

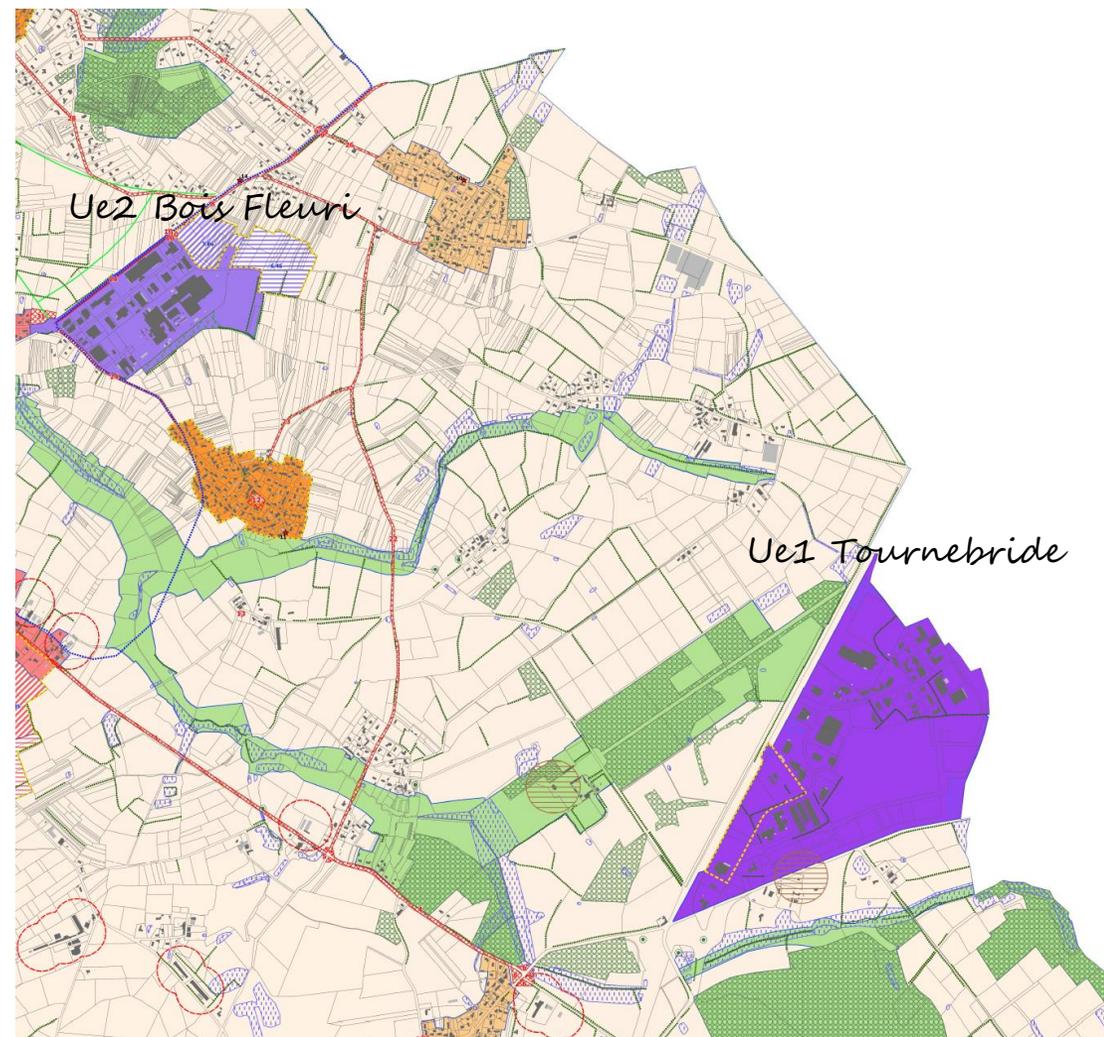
Principes zone Ue2 (Bois Fleuri) : zone de proximité

Autorisé :

- ✓ Logement fonction (40 m² SP / surveillance, intégration bâti d'activité)
- ✓ Commerce de détail si lié à une activité de production industrielle ou artisanale de la zone.
- ✓ Hôtels, restaurant

Aspect des constructions en Ue1 et Ue2 : les projets doivent comporter une notice (matériaux, aspect, abords, plantations, ...)

- Ue1 secteur économique du PA de Tournebride
- Ue2 secteur économique du PA du Bois Fleuri





LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT « AU »



Les zones de développement de l'Habitat

5 OAP en zone U

(entre 20 et 35 logts/ha)

- ✓ OAP Rue du verger (30 logts/ha)
- ✓ OAP Rue de Nantes (25/35 logts/ha)
- ✓ OAP Rue de Passay / Grand Rue (25 logts/ha)
- ✓ OAP Rue du stade (35 logts/ha)
- ✓ OAP Rue du Bignon (20 logts/ha)

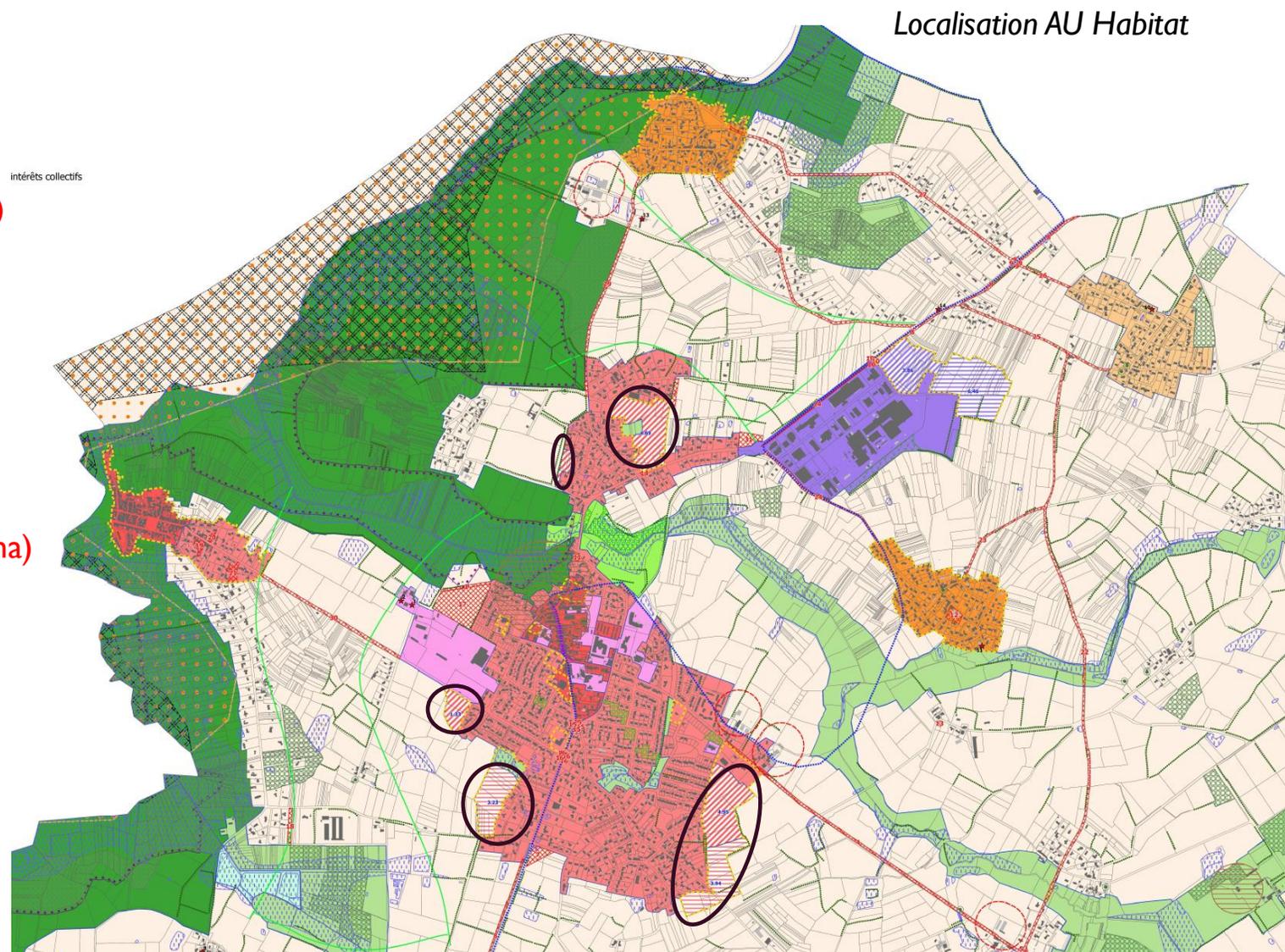
3 OAP en zone AU

(entre 15 et 25 logts/ha)

- ✓ OAP La Michellerie (20 logts/ha)
- ✓ OAP Beau Soleil / Grand Ville (15 logts/ha)
- ✓ OAP La Petite Noë / Les Perrières (25 logts/ha)

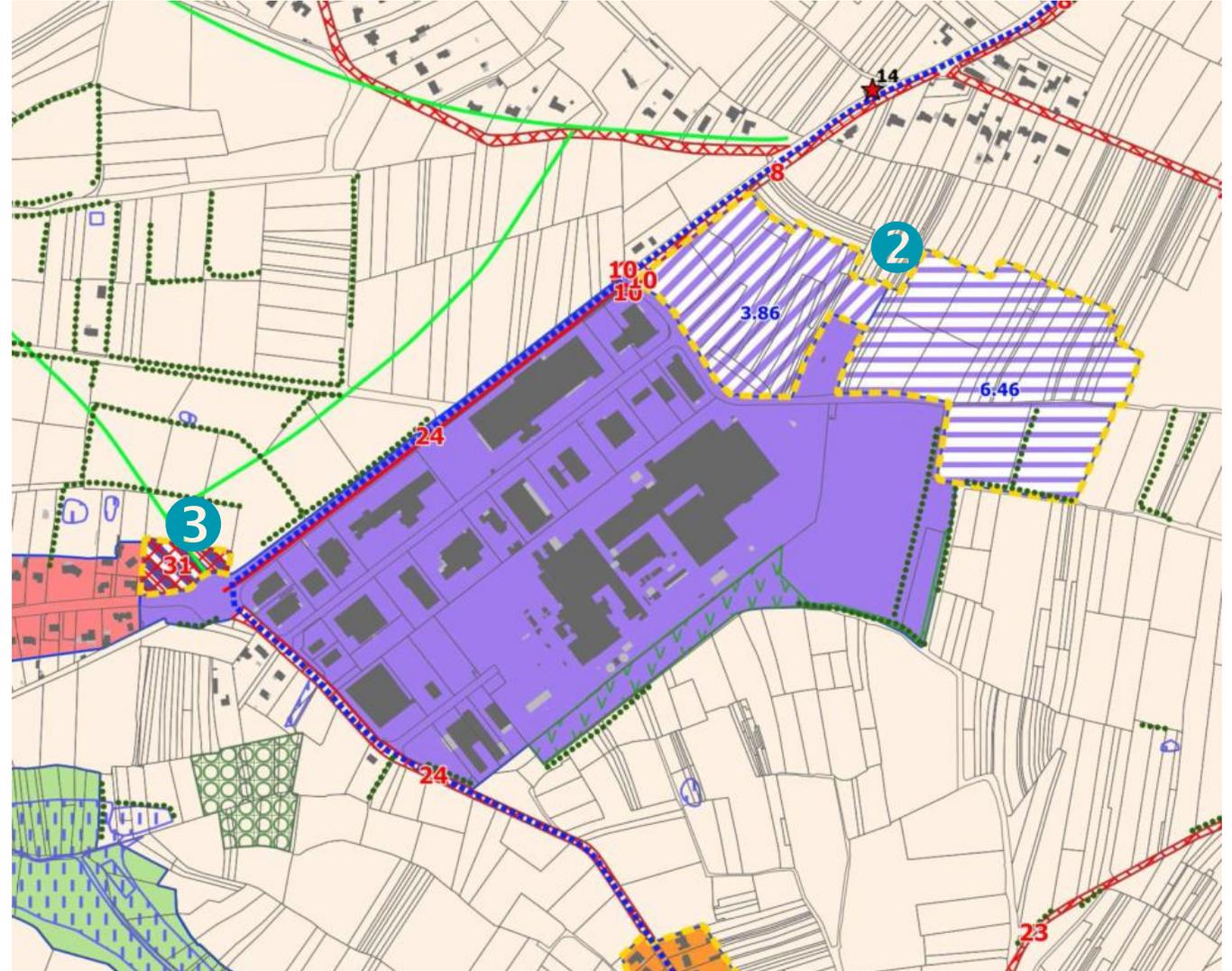
3 OAP Villages (objectif : organiser et maîtriser leur développement)

- ✓ Village de Passay
- ✓ Village de Tréjet
- ✓ Village de La Thuillère



▪ Les zones de développement de l'Economie

- 1 Intégration dans le PLU de l'extension de Tournebride déjà autorisée
- 2 Création d'un secteur d'extension pour le Bois Fleuri
- 3 Création d'un secteur de développement commercial et de services en compatibilité avec le SCOT au niveau du rond-point de l'Enclose





LES ZONES AGRICOLES « A »



Les zones A, Ap, Av et Ar

Objectif :

- Préserver les outils de production agricole
- Favoriser l'agriculture traditionnelle
- Encadrer le maraichage

Principes zones A et Ap :

Autorisés :

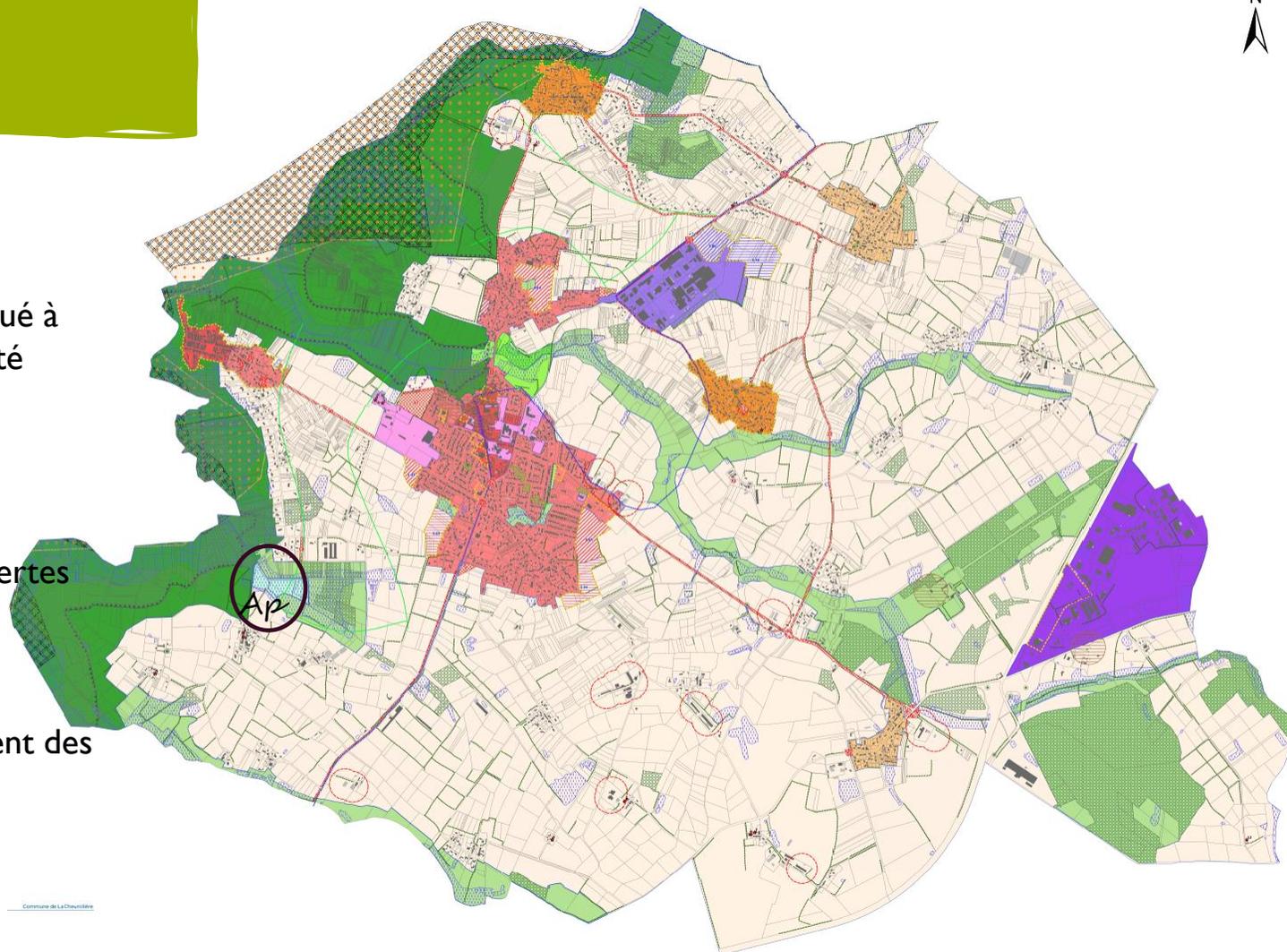
- **Exploitation agricole et forestière**
- **Logement de fonction** (nécessaire / pas déjà 1 logt / Situé à proximité de l'exploitation ou à 100m max ou en continuité village et bourg)
- **Tiers :**
 - ✓ Extension : 40 m² SP / pas de logt supplémentaire
 - ✓ Annexe : située à 20 m max de l'habitation
 - ✓ Cumul extension + annexe = 40 m² SP (piscines couvertes comprises)
- **Changement de destination des bâtis identifiés**

Règles spécifiques pour le maraichage (interdiction des exhaussements et affouillements en A et N dès 0m + classement des haies)

2 zones agricoles non constructibles :

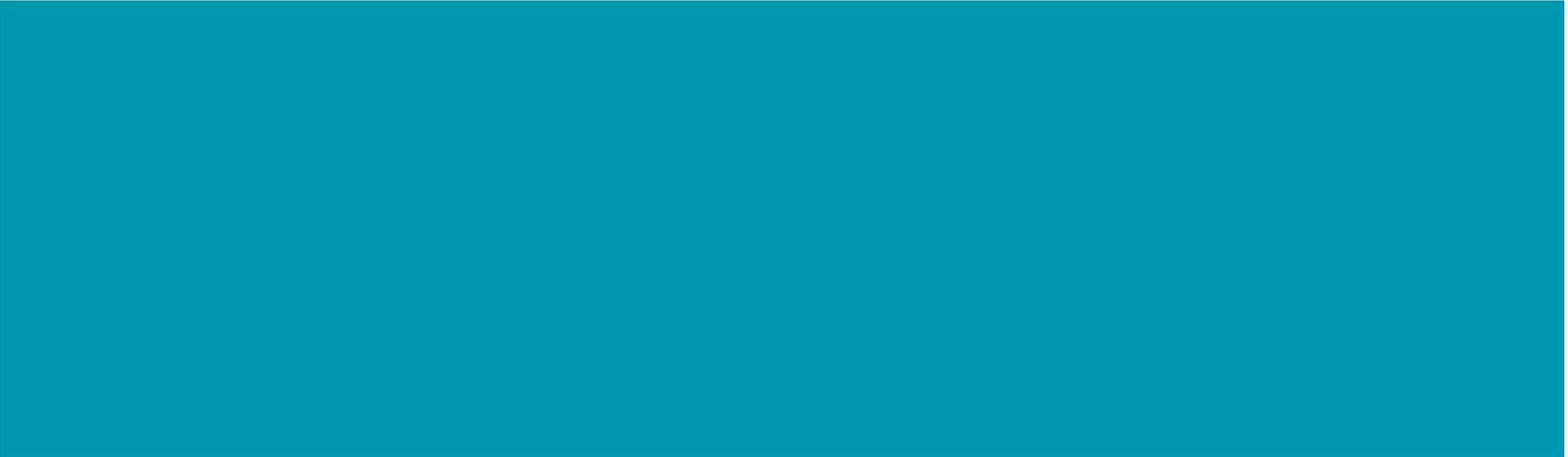
- **La zone Av** pour les parcelles viticoles AOC
- **La zone Ar** pour les parcelles viticoles AOC en espace remarquable.

- A secteur agricole "ordinaire"
- Ap secteur agricole piscicole
- Av et Ar en cours de délimitation





LES ZONES NATURELLES « N »



Les zones N, Nf, NL, Nr

Objectif :

- Préserver les espaces naturels remarquables, la trame verte et bleue, la coulée verte

Principes zones N (naturel « ordinaire ») :

Autorisé :

- Tiers :**
 - ✓ Extension : 40 m² SP / pas de logt supplémentaire)
 - ✓ Annexe : située à 20 m max de l'habitation)
 - ✓ Cumul extension + annexe = 20 m² SP (piscines couvertes comprises)
- Changement de destination des bâtis identifiés**
- Constructions légères et démontables d'intérêt collectif**

Principes zones Nf (Plan de gestion simple forêt) :

Autorisé :

- Constructions et installations des exploitations forestières**

Principes zones Nr (naturels remarquables) :

Autorisé :

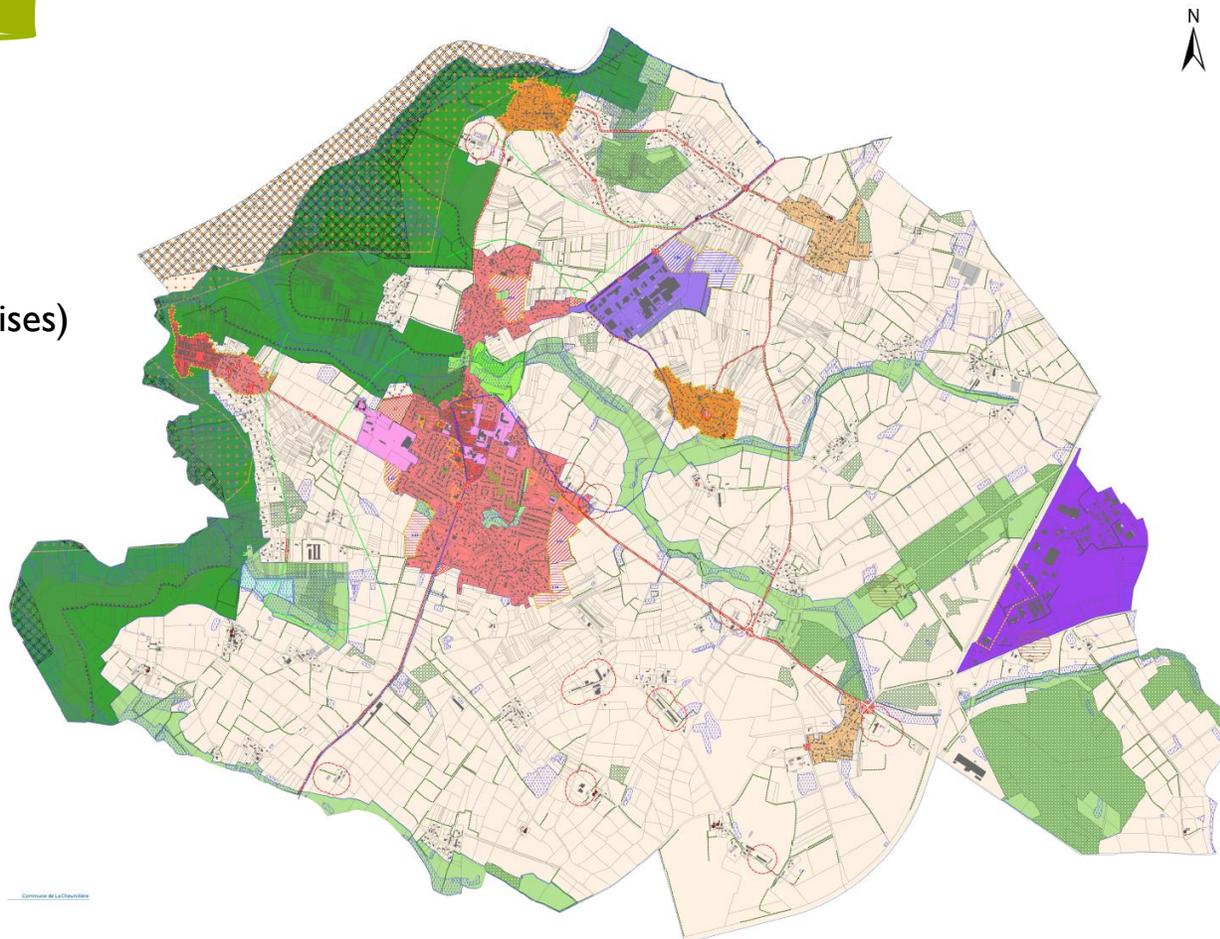
- Constructions légères et démontables d'intérêt collectif**

Principes zones NL (coulée verte) :

Autorisé :

- Installations liées aux activités de **loisirs et de détente.**

- N secteur naturel "ordinaire"
- NL secteurs naturels de loisirs correspondant à la coulée verte du bourg
- Nr secteurs naturels remarquables
- Nf en cours de délimitation



▪ Des éléments à préserver : le bocage, les boisements, le patrimoine

-  Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du CU
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du CU (inventaire 2017)
-  Arbre isolé d'intérêt paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du CU
-  Espace paysager à préserver au titre de l'article L151.23 du CU
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du CU
-  Espace à planter au titre de l'article L151-23 du CU

Principe pour éléments L151-23 :

- La suppression ou la modification d'un élément identifié sont soumises à déclaration préalable.
- Toute haie ou arbre abattu(e) doit être remplacé(e) par une haie ou un arbre d'essence similaire.



- **Les éléments à préserver : les zones humides et les cours d'eau**

Report sur le zonage de :

- la pré-localisation zones humides DREAL de 2010
- complétée par l'inventaire des zones humides validé par la commune en comité de pilotage le 08 mars 2016.

Règlement écrit :

- bande inconstructible de **10m** de part et d'autre des cours d'eau
Principe ERC SAGE Logne Boulogne Ognon : « Lorsque le projet conduit sans alternative avérée, à la dégradation ou la destruction d'une zone humide, le pétitionnaire prévoit des mesures compensatoires prioritairement orientées vers **la restauration de la fonctionnalité au moins équivalente à la zone humide détruite**. La mise en place de la mesure compensatoire dans le même bassin versant de masse d'eau que celui de la zone humide dégradée est à privilégier. Toute autre situation doit être justifiée et argumentée par le pétitionnaire. »





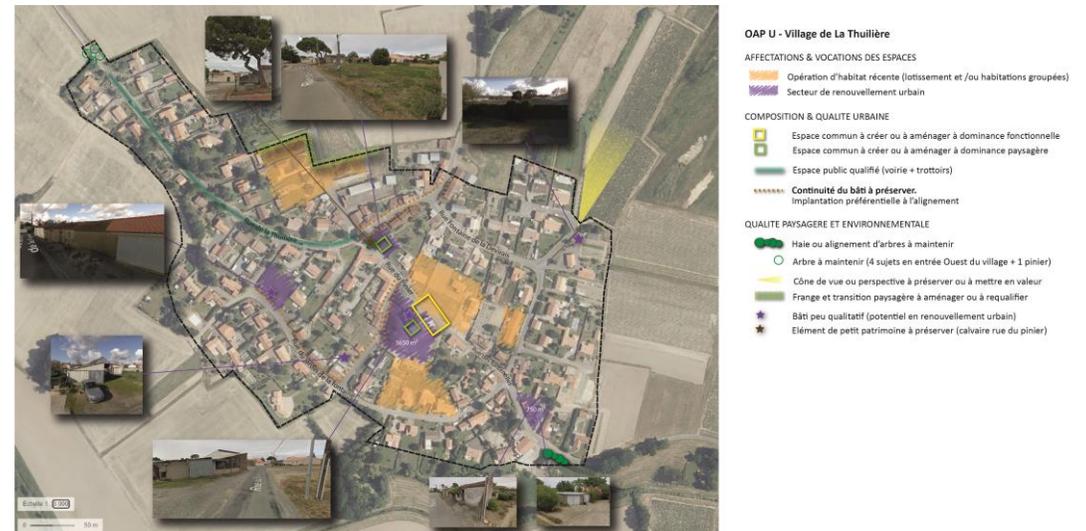
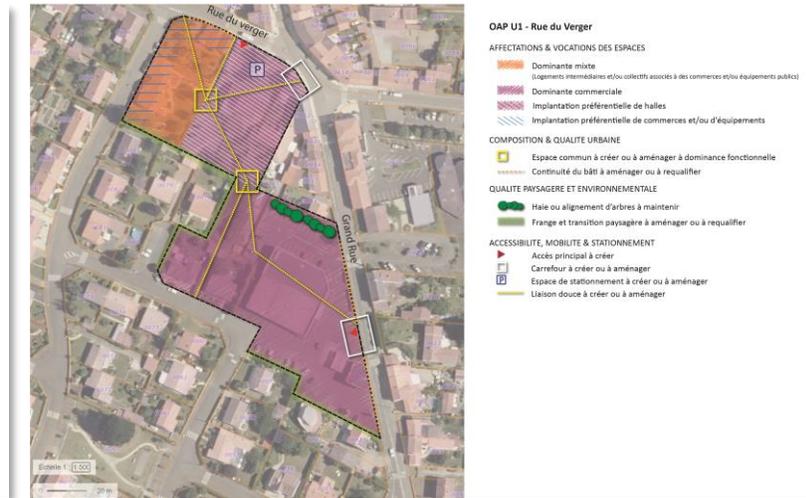
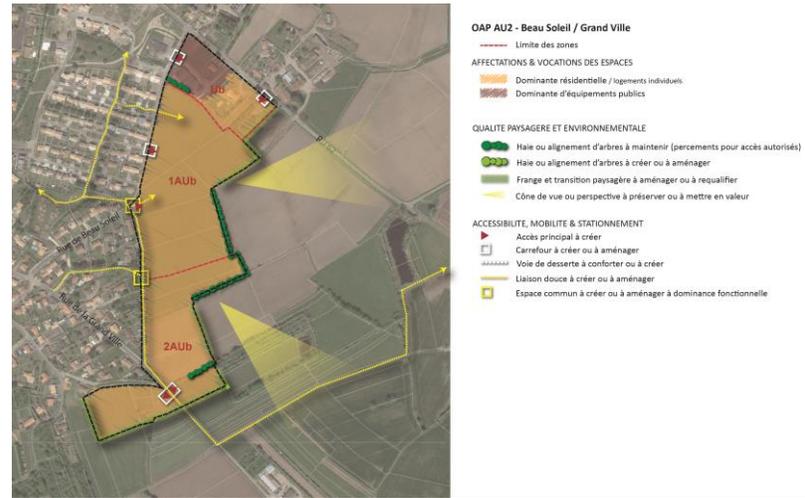
LES AUTRES DISPOSITIONS



Des OAP pour guider l'aménagement des secteurs U et AU

- Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville a tenu à planifier l'aménagement de son territoire au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Ces OAP sont **obligatoires en secteur IAU**.
- Elles sont **opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme**.
- Elles ont pour objectif de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales de chaque secteur en fixant des règles d'urbanisme;
- Les OAP prennent la forme de **schémas d'aménagement**.
- Les villages de **Passay, Tréjet et La Thuillère** bénéficient également d'OAP

Exemples d'OAP réalisées en zones U, AU et au sein des villages :



Les Emplacements réservés

32 emplacements réservés
notamment :

- 26 en faveur de la mobilité
(douce, sécurisation, ...)
- 1 pour la station d'épuration en
continuité de l'existante

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Destination	Surface en ha
1	Cheminement doux	0.22
2	Accès à la future zone d'habitat	0.22
3	Traitement de carrefour	0.01
4	Liaison douce	3.13
5	Traitement de carrefour	0.11
6	Traitement de carrefour	0.46
7	Aménagement de sécurité / entrée de ville	0.47
8	Liaison douce	2.17
9	Traitement de carrefour	0.05
10	Traitement de carrefour	0.05
11	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	0.06
12	Communs de village	0.34
13	Aménagement de sécurité	0.04
14	Aménagement de sécurité	0.06
15	Aménagement de sécurité	0.03
16	Aménagement de sécurité	0.04
17	Extension de la station d'épuration	2.87
18	Accès à la future zone piscicole	0.22
19	Zone de stationnement	0.21
20	Zone de stationnement	0.07
21	Zone de stationnement	0.28
22	Liaison douce	2.57
23	Liaison douce	0.34
24	Liaison douce	0.77
25	Liaison douce	0.62
26	Liaison douce	0.22
27	Liaison douce	1.43
28	Liaison douce	1.25
29	Liaison douce	1
30	Liaison douce	0.92
31	Secteur tertiaire	0.48
32	Aménagement de sécurité / traitement de carrefour	0.06

ER17 (station d'épuration / 2,87 ha)



- 14 bâtiments dont le changement de destination sera autorisé

Critères d'identification :

- Intérêt patrimonial
- Absence de gêne pour l'activité agricole

★ Bâtiment dont le changement de destination est autorisé (sous réserve de l'avis confirmé de la CDPENAF ou de la CDNPS)

+ 52 éléments du patrimoine bâti et religieux à préserver (report sur le zonage en cours)



- **Synthèse consommation foncière et artificialisation**

Selon les données disponibles :

Consommation foncière	Dernière décennie Données MAJIC 2009-2018		Données commune	Évolution 32%	Projet de PLU		
	Habitat	Eco	Equipement		Habitat AUb	Eco AUe	Equipements ER 17
	33,2 ha	16,1 ha	Renouvellement et densification de l'existant		Environ 20 ha	10 ha	2,87 ha
	Total consommé : 49,3 ha				Total extension : 32,87 ha		
Artificialisation des sols	Dernière décennie Données Cerema 2009-2019		Données commune	Évolution 65%			
	Habitat	Eco	Equipement				
	73 ha	14 ha	Renouvellement et densification de l'existant				
	Total artificialisé : 97 ha						

TEMPS D'ÉCHANGE





MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

