



Département de la Vendée (85)

Commune de La Guérinière

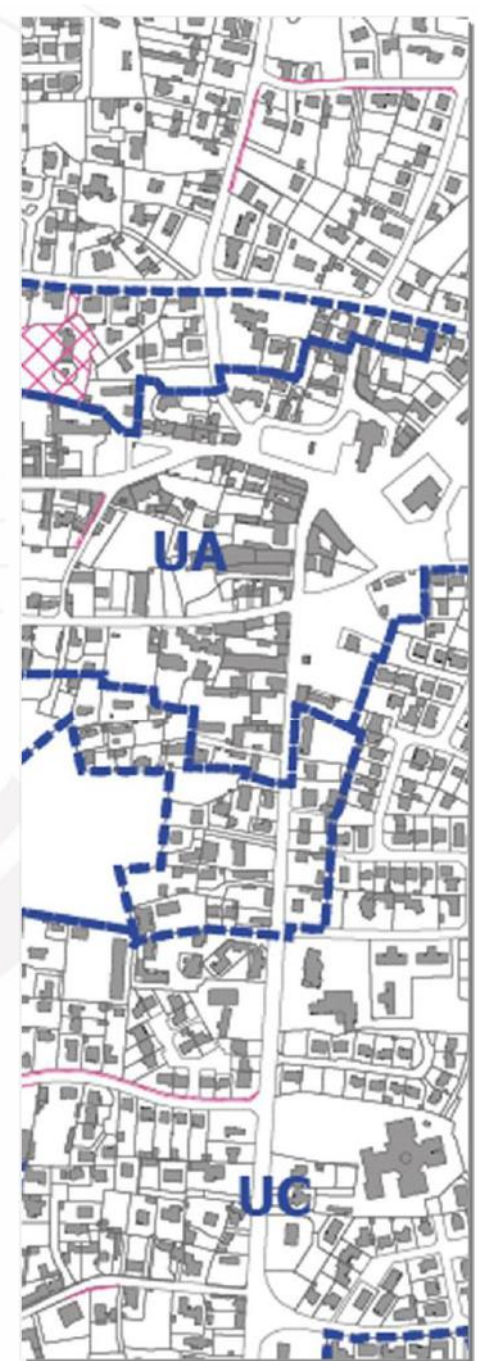
PLAN LOCAL D'URBANISME

*Présentation de la traduction
réglementaire du PADD et du dossier
d'arrêt*

7 novembre 2016

➔ Sommaire

1. Le PLU : qu'est-ce que c'est ?
2. Zonage / règlement : les principales évolutions par rapport au POS
3. Traduction des orientations du projet
4. Arrêt du PLU... et après ?



➔ 1. Le PLU : qu'est-ce que c'est ?

...Qu'est-ce que c'est ?

UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...

... qui doit **traduire le projet politique** d'aménagement et de développement durable du territoire **pour les 10 à 15 prochaines années.**

UN PROJET SOLIDAIRE...

... qui doit garantir **la cohérence et la complémentarité du développement sur l'ensemble du territoire** pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

...Qu'est-ce que c'est ?

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE...

Le PLU définit **4 types de zones** :

- Les zones urbaines (U)
- À urbaniser (AU)
- Naturelles (N)
- Agricoles (A)

Et **réglemente le droit des sols** de chaque parcelle, publique ou privée au sein de ces zones.

Il **remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux** pour les communes qui en disposent.



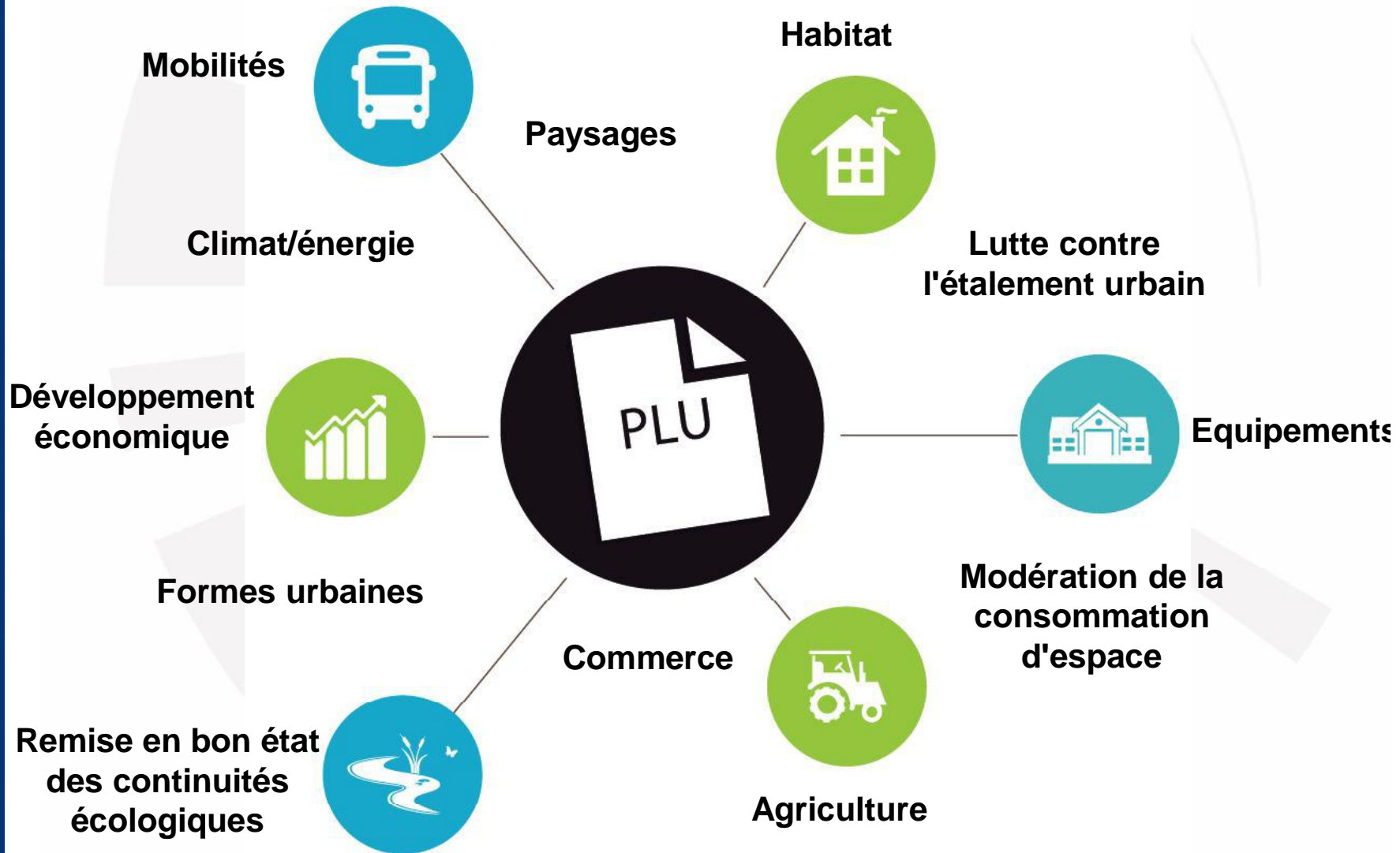
... Quel contenu ?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux **cerner les enjeux** à **prendre en compte**



Les thématiques abordées



... Quel contenu ?

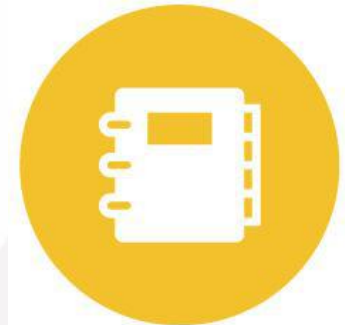
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux **cerner les enjeux** à **prendre en compte**



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire



... Quel contenu ?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION / LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Un état des lieux du territoire pour mieux **cerner les enjeux** à prendre en compte



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire



LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Traduisent le projet de manière concrète **en définissant des règles** applicables aux autorisations de construire par type de zone



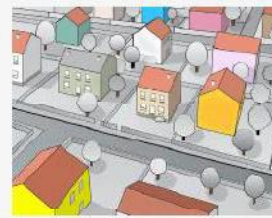
...Quel contenu ?

LES ARTICLES DU REGLEMENT

Le règlement définit au travers des **14 articles** qui le composent les principes à respecter obligatoirement pour :



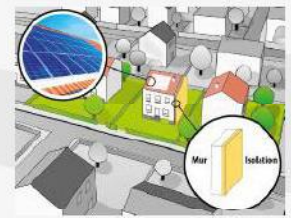
■ L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL (ART. 1 ET 2)



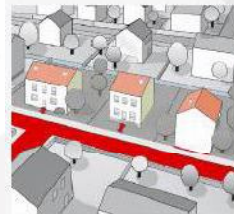
■ L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS (ART. 8)



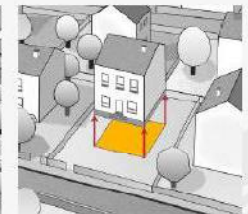
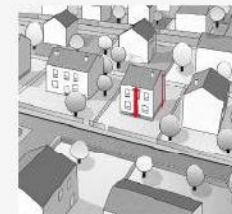
■ LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (ART. 9)



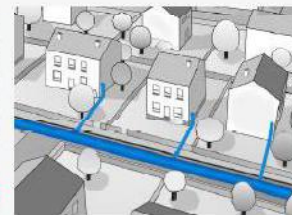
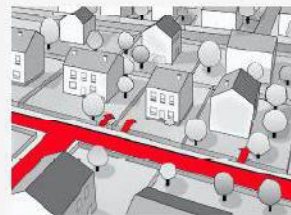
■ LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (ART. 10)



■ L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (ART. 3 À 5)



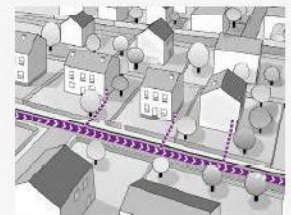
■ L'EMPRISE AU SOL ET LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (ART. 6 ET 7)



■ LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIRIES ET RÉSEAUX (ART. 11 ET 12)



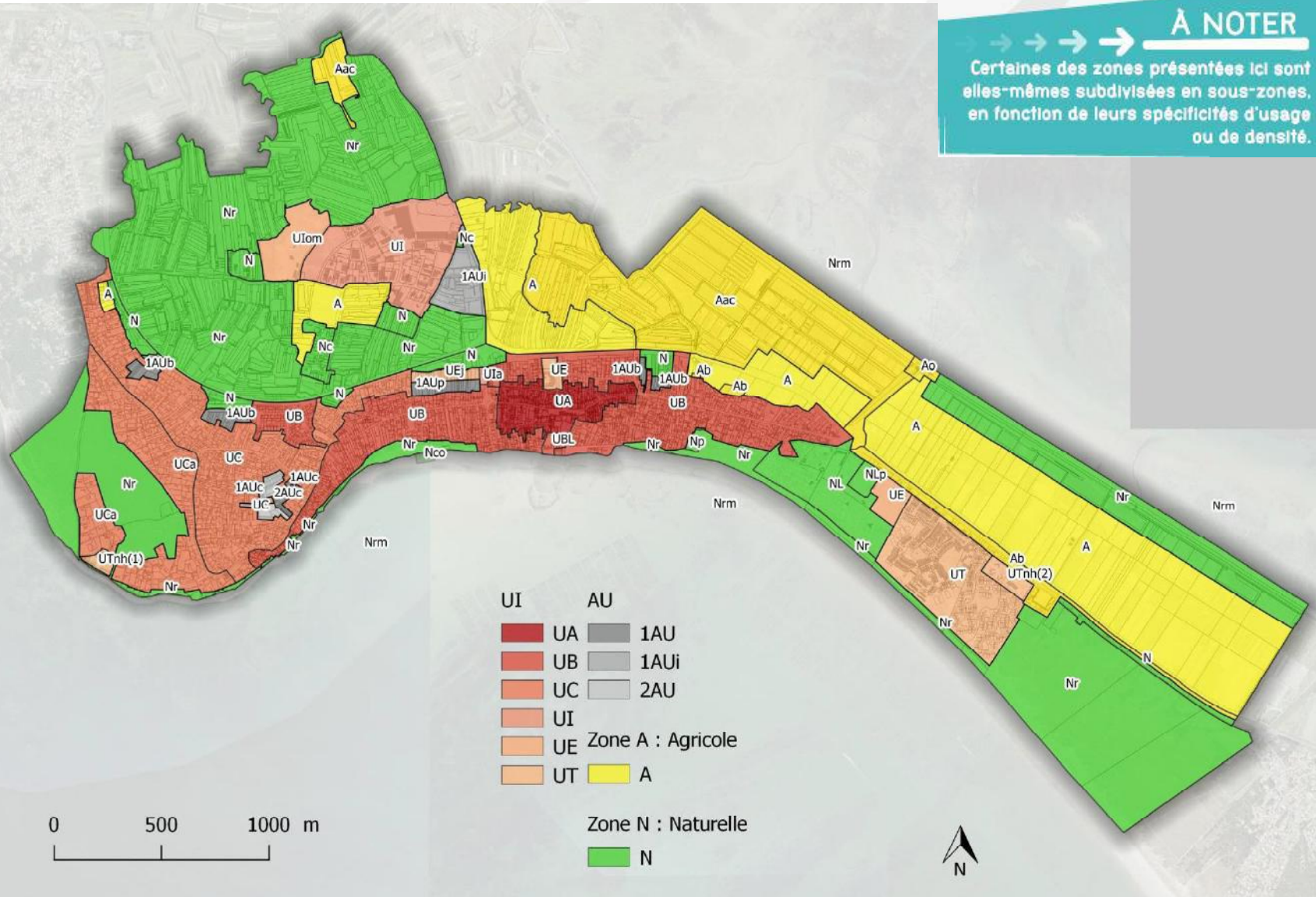
■ LE STATIONNEMENT (ART. 13)



■ LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES (ART. 14)

...Quel contenu ?

À NOTER
 → → → →
 Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de densité.







...Quel contenu ?

SUR LES SITES OÙ LE REGLEMENT NE SUFFIT PAS POUR TRADUIRE LES ORIENTATIONS DU PROJET...





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent **d'orienter l'aménagement futur** : *accès, voirie, patrimoine à protéger, densité, forme urbaine...*

Et ce même si la collectivité n'a pas la maîtrise foncière



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE (Délimitation des périmètres à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Habitat diversifié à dominante collective
-  Habitat individuel dense et/ou groupé
-  Polarité commerciale

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE (Tracés des voiries à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Accès
-  Voie de desserte
-  Voie de desserte à créer
-  Principe de cheminements doux

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX (Aménagements paysagers à adapter lors de l'aménagement du site)

-  Connexion avec les espaces d'agrément existants
-  Zone humide à préserver
-  Parc public à créer
-  Haies à conserver
-  Zone tampon paysagère
-  Arbre remarquable



... Quel cadre ?

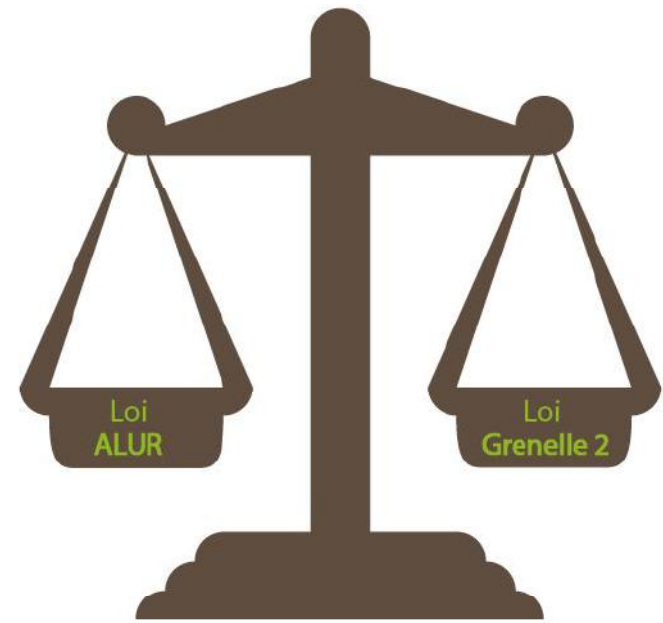
Trois objectifs majeurs à prendre en compte :

1. L'équilibre entre les différents types d'espaces

- *Privilégier l'urbanisation au sein des zones urbaines agglomérées*
- *Réfléchir à la densité des formes urbaines produites (habitat, activités économiques et équipements)*

2. La **diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale

3. Un **modèle de territoire respectueux de l'environnement**



... Quel cadre ?

- Loi Littoral
- SDAGE
- SAGE
- DTA
- PIG
- Chartes de PNR
- PGRI
- Directive de protection et de mise en valeur des paysages
- Zones de bruit des aérodromes
- ...

- SRCE
- PCET
- Programmes d'équipement (Etat, collectivités territoriales et services publics)
- Schéma régional des carrières (nouveau : loi ALUR)
- Charte de développement d'un pays
- Document stratégique de façade maritime
- Schéma régional de développement de l'aquaculture marine
- ...

- DTADD
- SRCAE
- SRADT
- Schémas relatifs aux déchets
- Atlas des zones inondables
- Plans de paysages
- Schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage
- PDH
- SDTAN
- ...

SCoT « intégrateur »

PLH et PDU

PLU

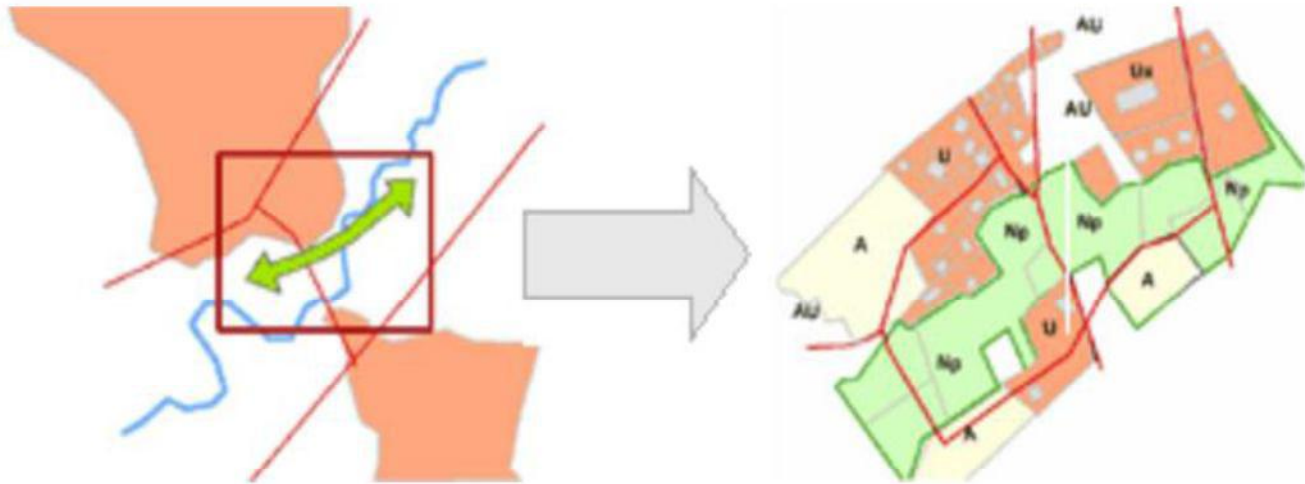
PLUI pouvant comprendre des OAP tenant lieu de PLH et PDU

- Rapport de compatibilité
- Doivent être pris en compte
- Documents de référence

... Quel cadre ?

Le principe de compatibilité du PLU avec le SCoT :

- Orientations cartographiées : **le SCoT localise, le PLU délimite**
Faire référence aux 2 SCoT
- Orientations chiffrées : **tendre vers les objectifs annoncés**



Principe d'une coulée verte dans
le DOO du SCoT

Traduction en zone naturelle
dans le PLU

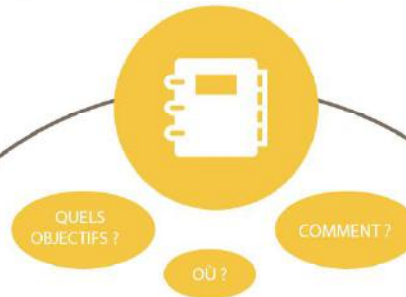
Où en sommes-nous ?

LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

Quel projet à 10 ou 15 ans ?

LE DIAGNOSTIC

Où en est-on ?



JUIN 2016
Débat du PADD
en conseil communautaire

LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

Quelles règles se donner ?



JUILLET 2017
Approbation
du PLUi

DECEMBRE 2016
Arrêt du PLUi



LA VALIDATION

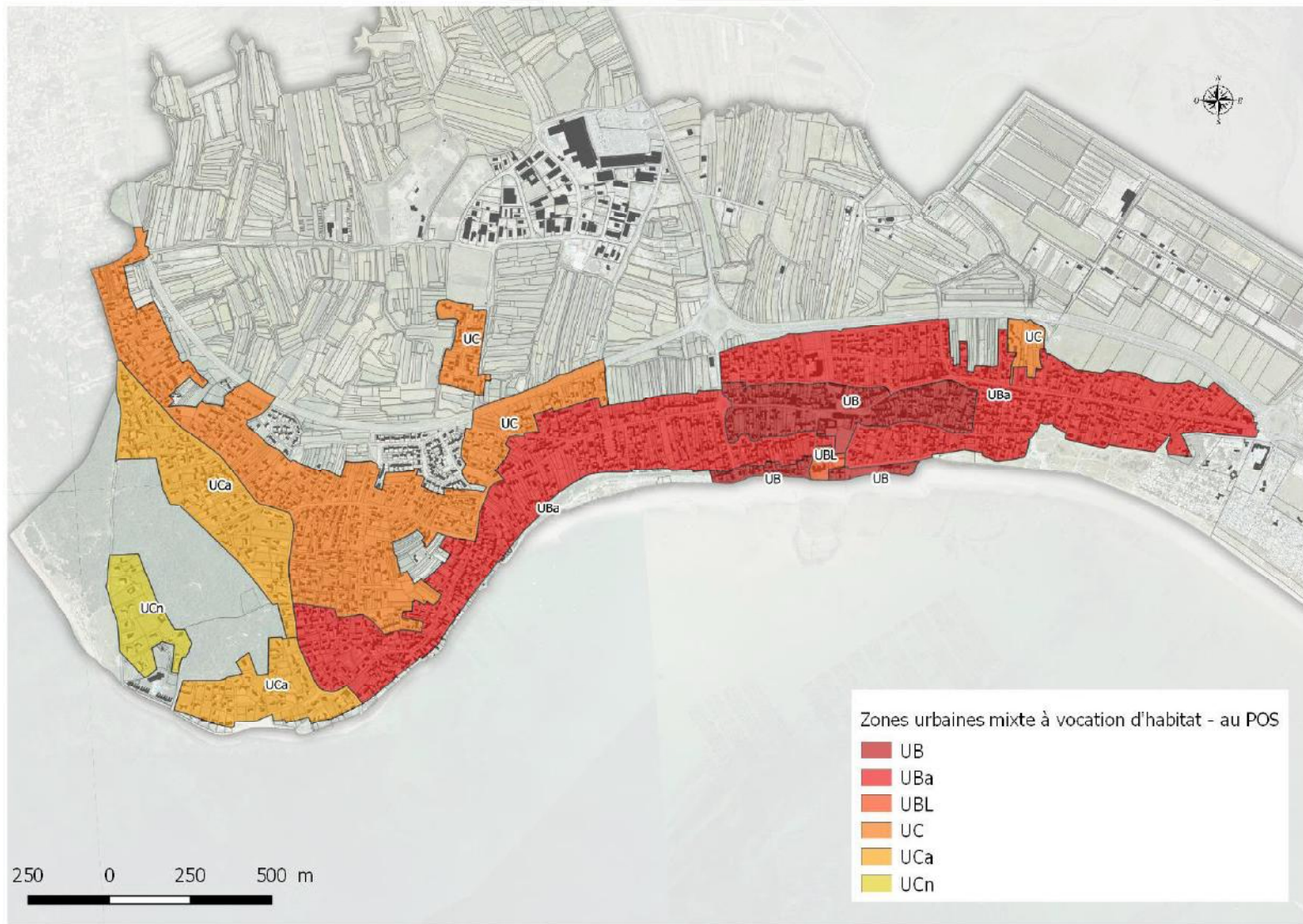
Quels retours des partenaires et de la population ?

➤ 2. Zonage / règlement : les principales évolutions par rapport au POS

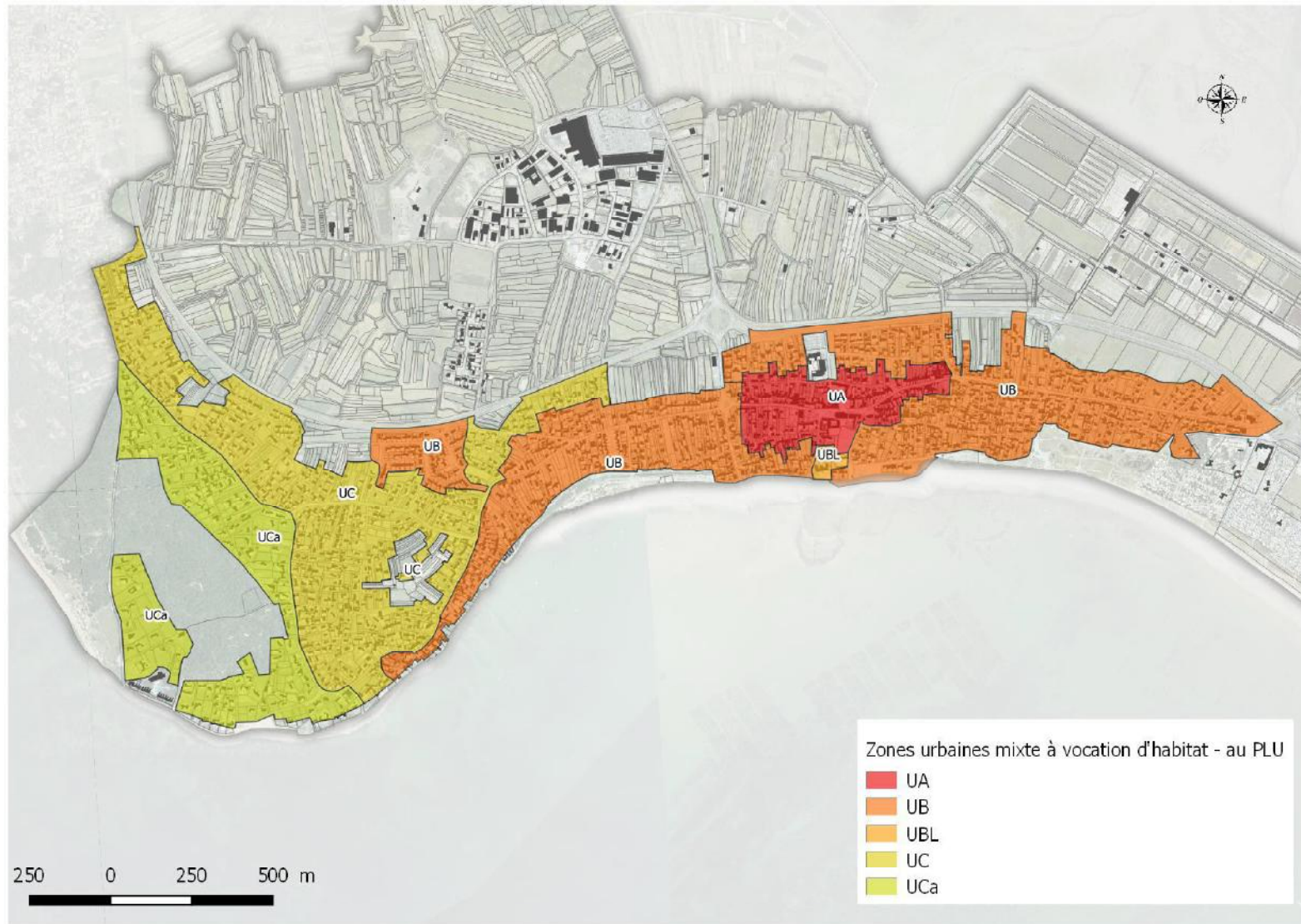
► Zones urbaines mixtes et à vocation principale d'habitat

Au POS	Au PLU		Surface au POS	Surface au PLU
UB	UA	Cœur du bourg de la Guérinière au niveau duquel une densification importante peut être admise (implantation en limite séparative, hauteur, CES..)	-	11,96
	UB	<u>Zone à vocation principale d'habitat, du centre-bourg et ses extensions</u> La densification y est possible, voire encouragée mais les hauteurs sont limitées dans l'objectif de préservation de la vie et de l'intimité des quartiers. Elle comprend un secteur : <ul style="list-style-type: none"> • UBl : équipements scolaires, sanitaires et/ou sociaux et/ou culturels. 	81,18	67,46
UC	UC	<u>Zone périphérique à vocation principale d'habitat et à faible densité de construction</u> Elle comprend un secteur : <ul style="list-style-type: none"> • UCa : secteur d'habitations à caractère paysager moins dense intégrant « Le Bois des Eloux ». 	72,58	76,83

Au POS : zones urbaines mixtes et à vocation principale d'habitat



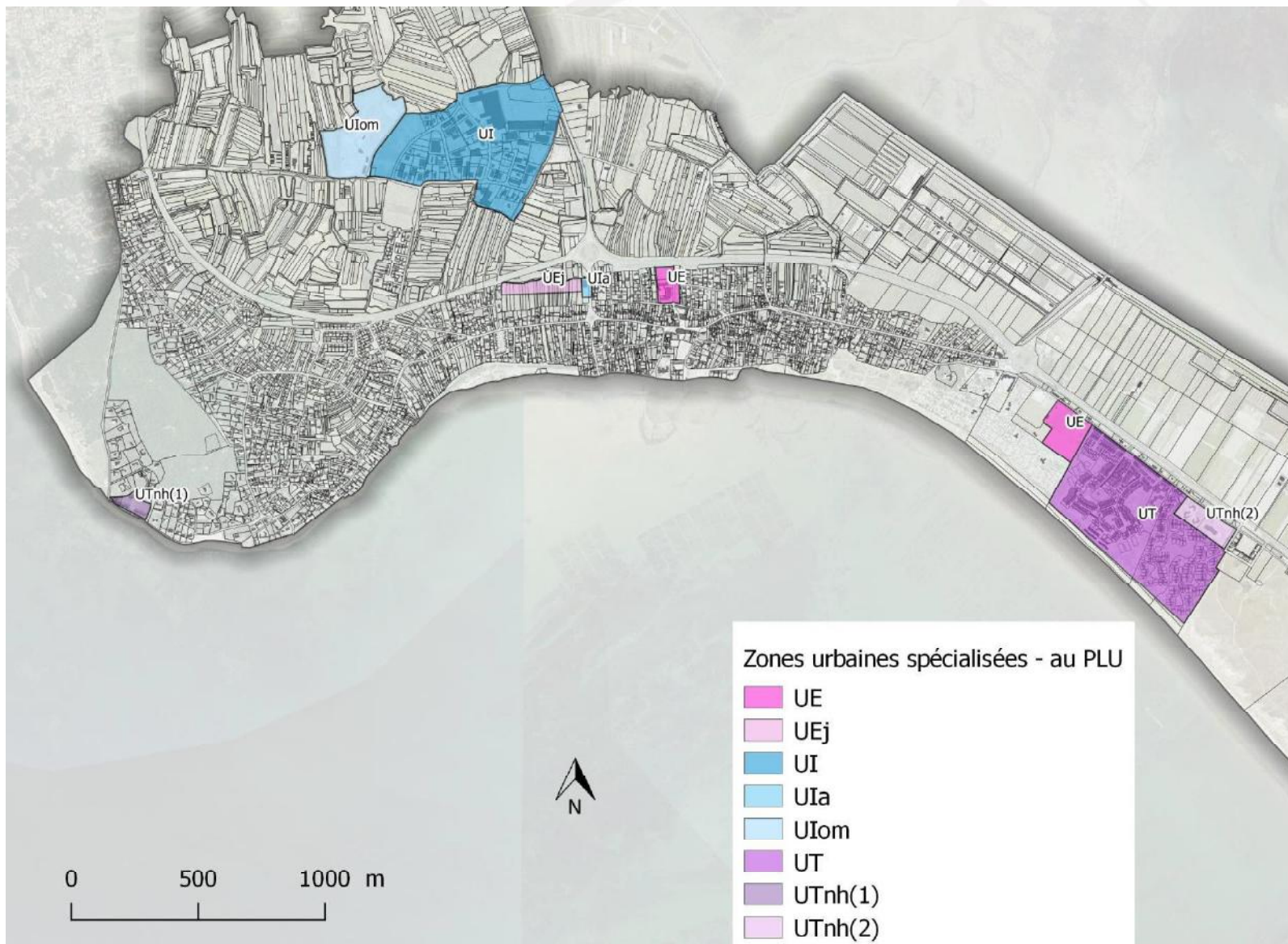
Au PLU : zones urbaines mixtes et à vocation principale d'habitat



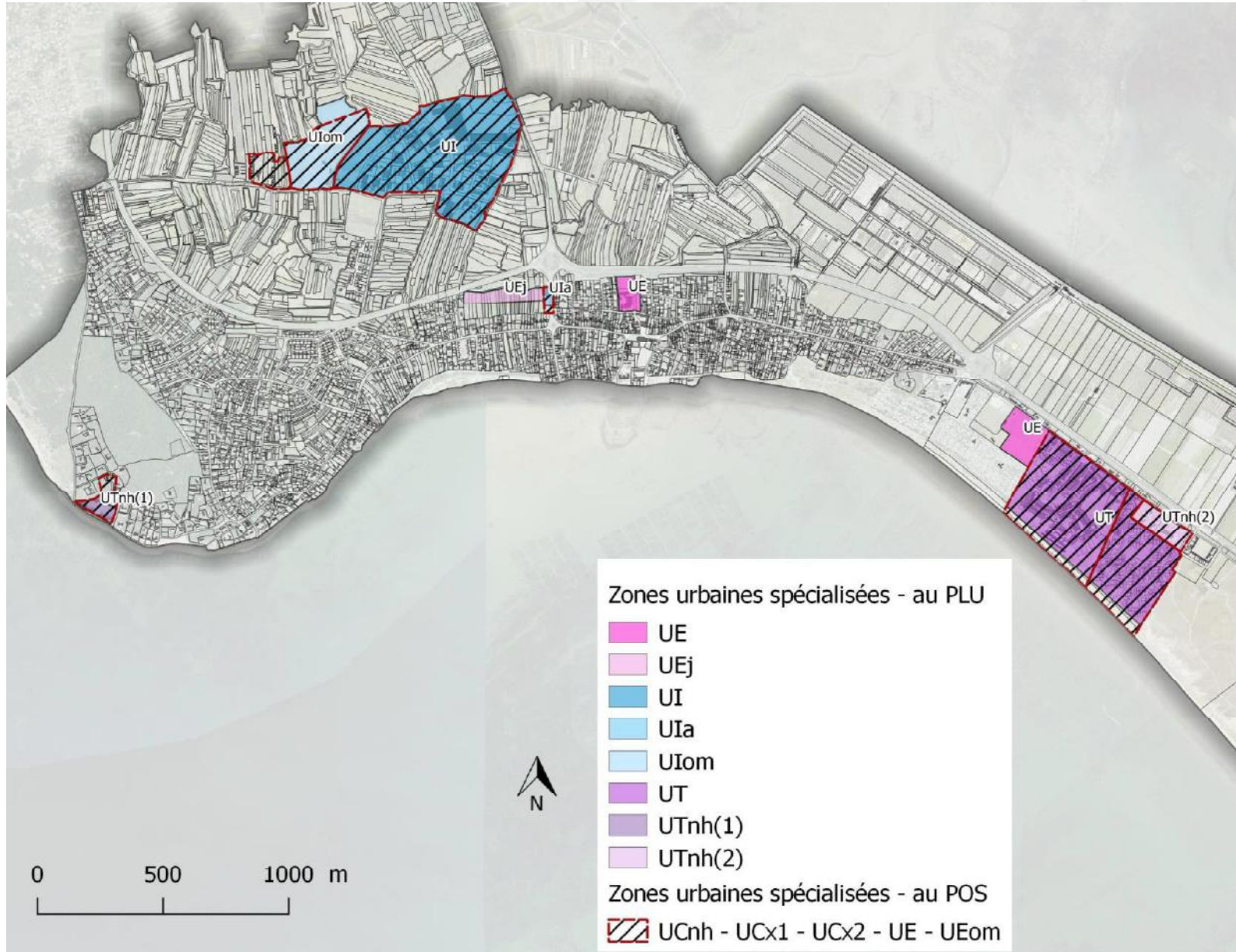
► Zones urbaines spécialisées

Au POS	Au PLU		Surface au POS	Surface au PLU
Secteurs : UC*1 UC*2	UT	<p><u>Zone destinée à l'hébergement touristique et de loisirs</u> Elle correspond aux quartiers des « Sables d'Or » et des « Villages des Tresson »,</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UTnh (1) et (2) : hôtel, restaurant (différence de retrait) 	31,62	28,,51
UE	Ui	<p><u>Zone destinée à recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques</u> (artisanales, industrielles et tertiaires) Correspond essentiellement à la Zone d'Activités les Mandeliers</p> <p>Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uia : à proximité du centre-bourg et au sein d'un secteur d'habitation. • Uiom : destiné à l'accueil d'équipements publics et notamment du site de l'usine de traitement des ordures ménagères 	33,48	32,64
(NDs)	UE	<p><u>Zone destinée à recevoir des constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt général</u> Ces équipements peuvent être de nature culturelle, scolaire, de loisirs, sportive... Correspond en partie aux terrains de foot.</p> <ul style="list-style-type: none"> • UEj : zones de loisirs liés aux espaces verts et aux jardins collectifs 	-	5,56

► Au PLU : zones urbaines spécialisées

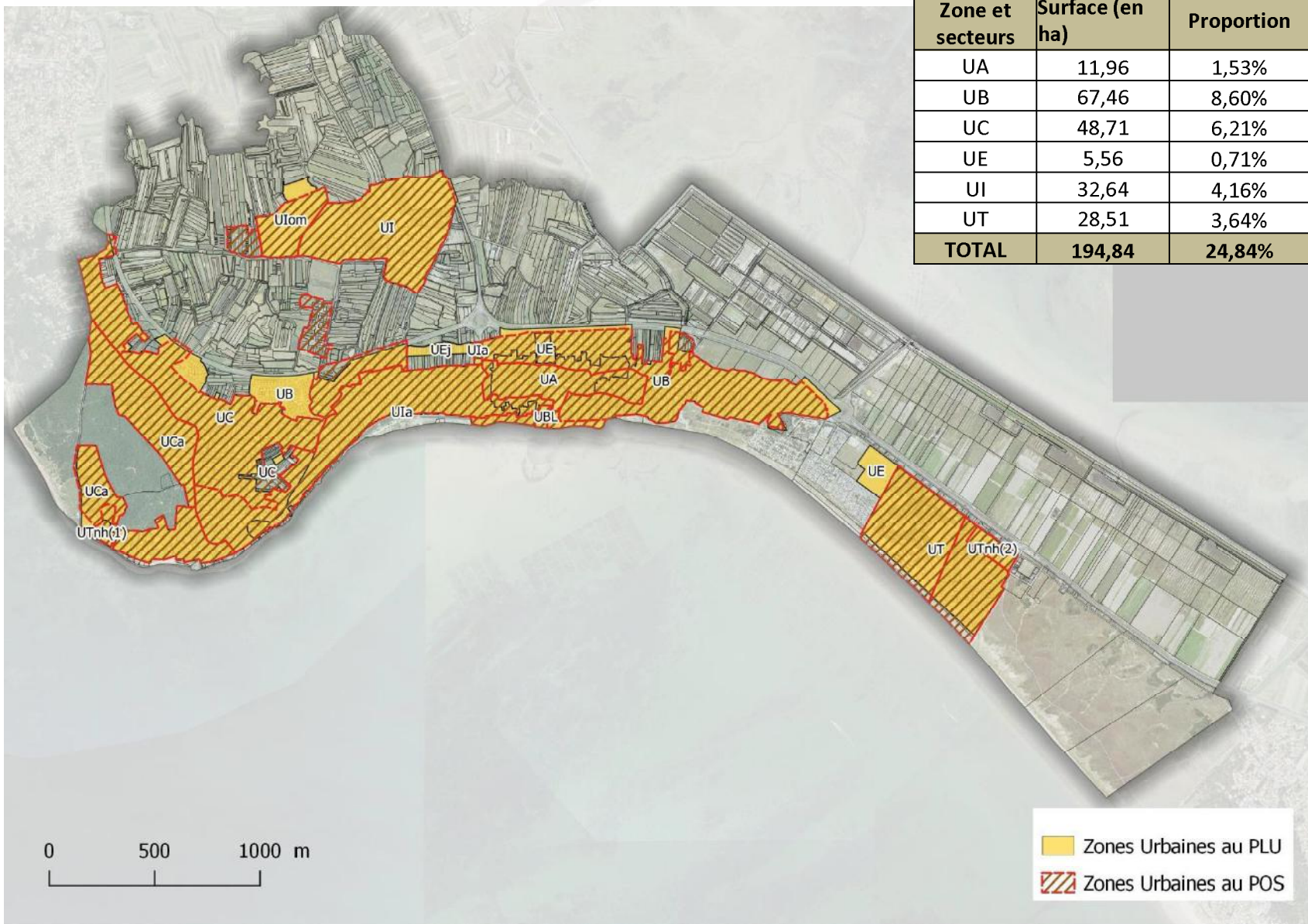


► POS/PLU : zones urbaines spécialisées



► Du POS au PLU : +9,30 ha de zones urbaines

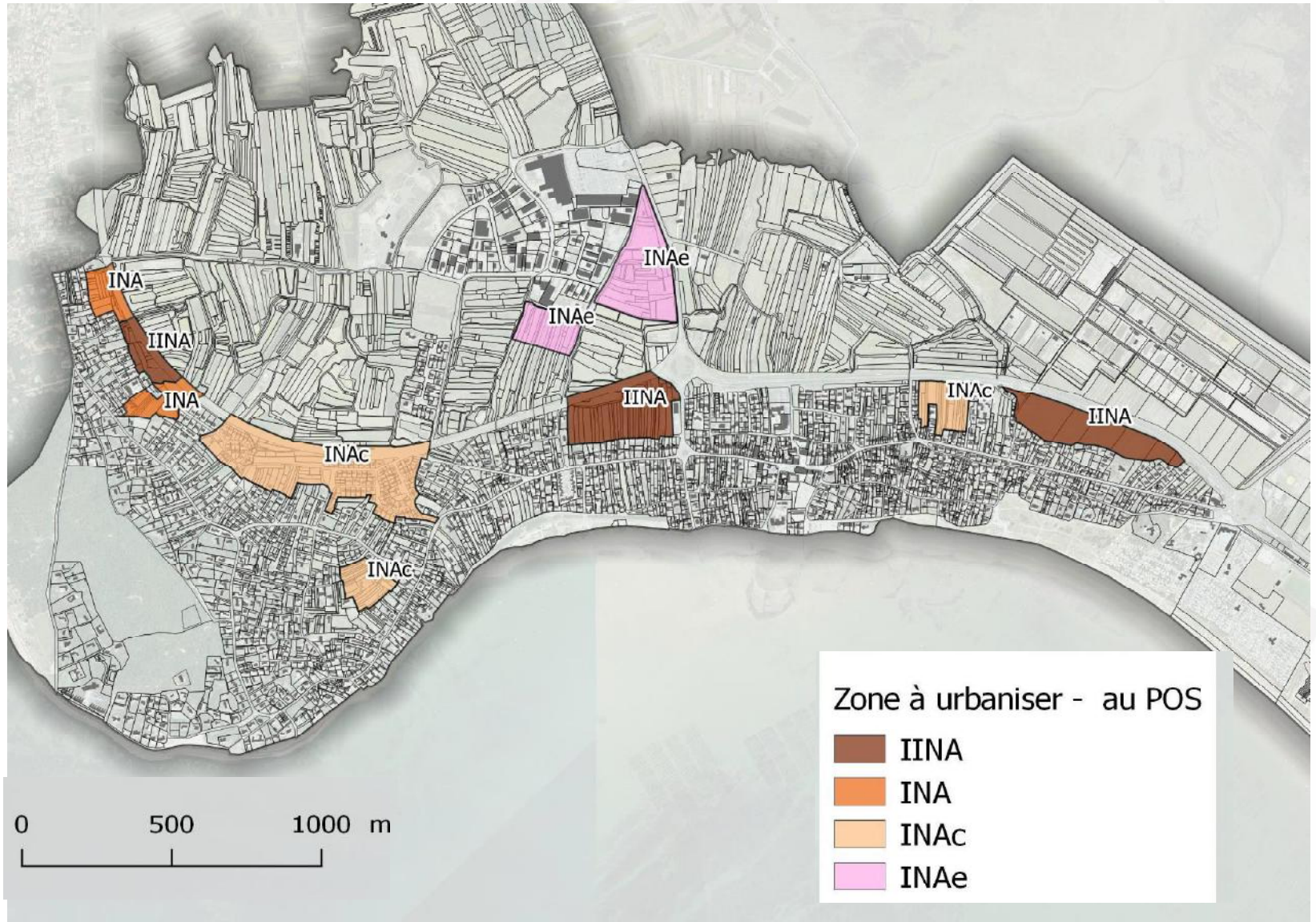
Zone et secteurs	Surface (en ha)	Proportion
UA	11,96	1,53%
UB	67,46	8,60%
UC	48,71	6,21%
UE	5,56	0,71%
UI	32,64	4,16%
UT	28,51	3,64%
TOTAL	194,84	24,84%



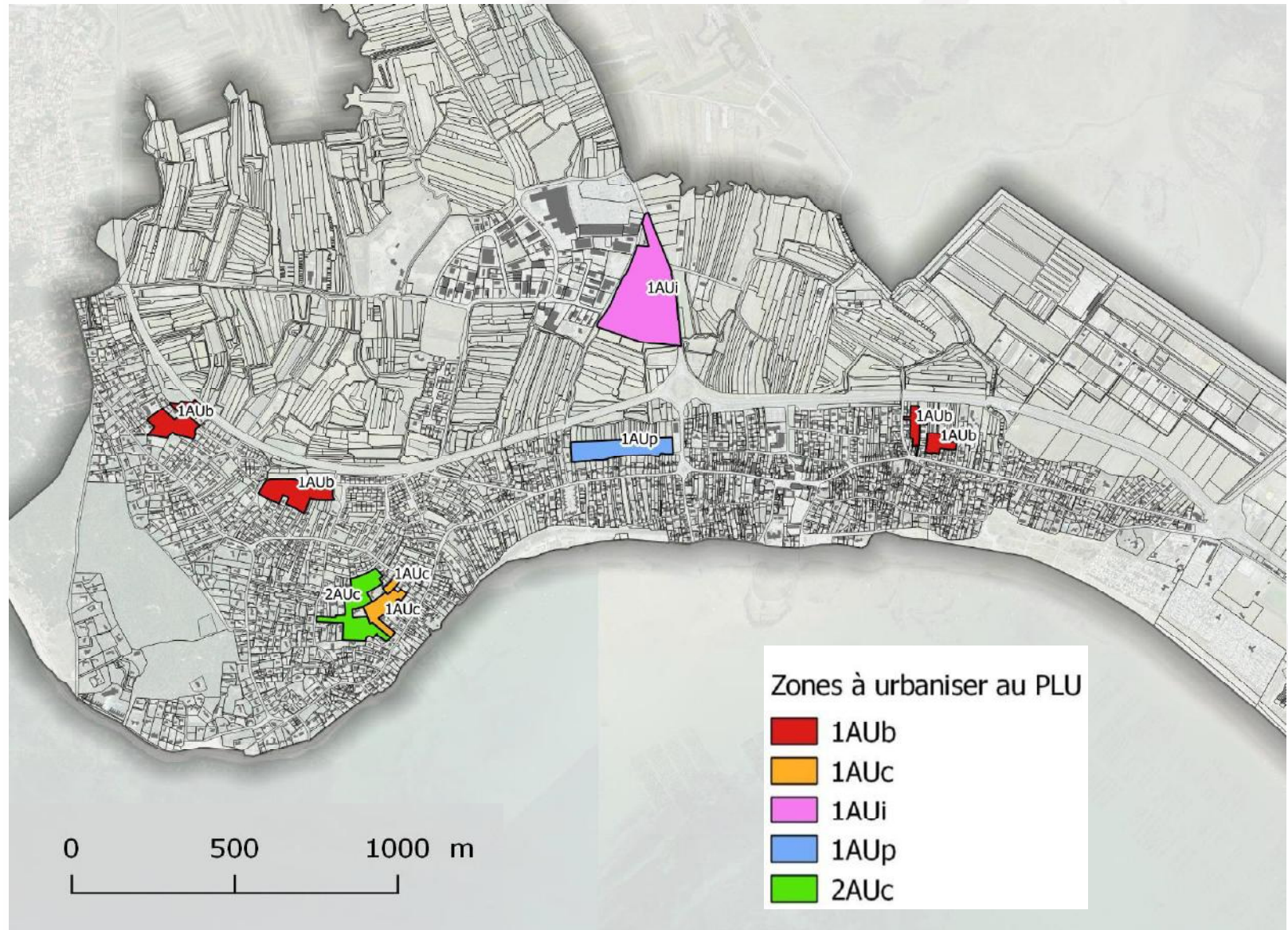
► Zones à urbaniser

Au POS	Au PLU		Surface au POS	Surface au PLU
INA	1AU	<p>Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.</p> <p>Les constructions y sont alors 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 règlement.</p> <p><u>Zone à vocation mixte : destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales</u></p>	25,61	12,22
IINA	2AU	<p>Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.</p> <p>Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.</p> <p><u>Zone à vocation mixte destinée à recevoir à moyen ou long terme des habitations collectives ou individuelles, mais aussi des services, activités commerciales</u></p>	12,00	1,93

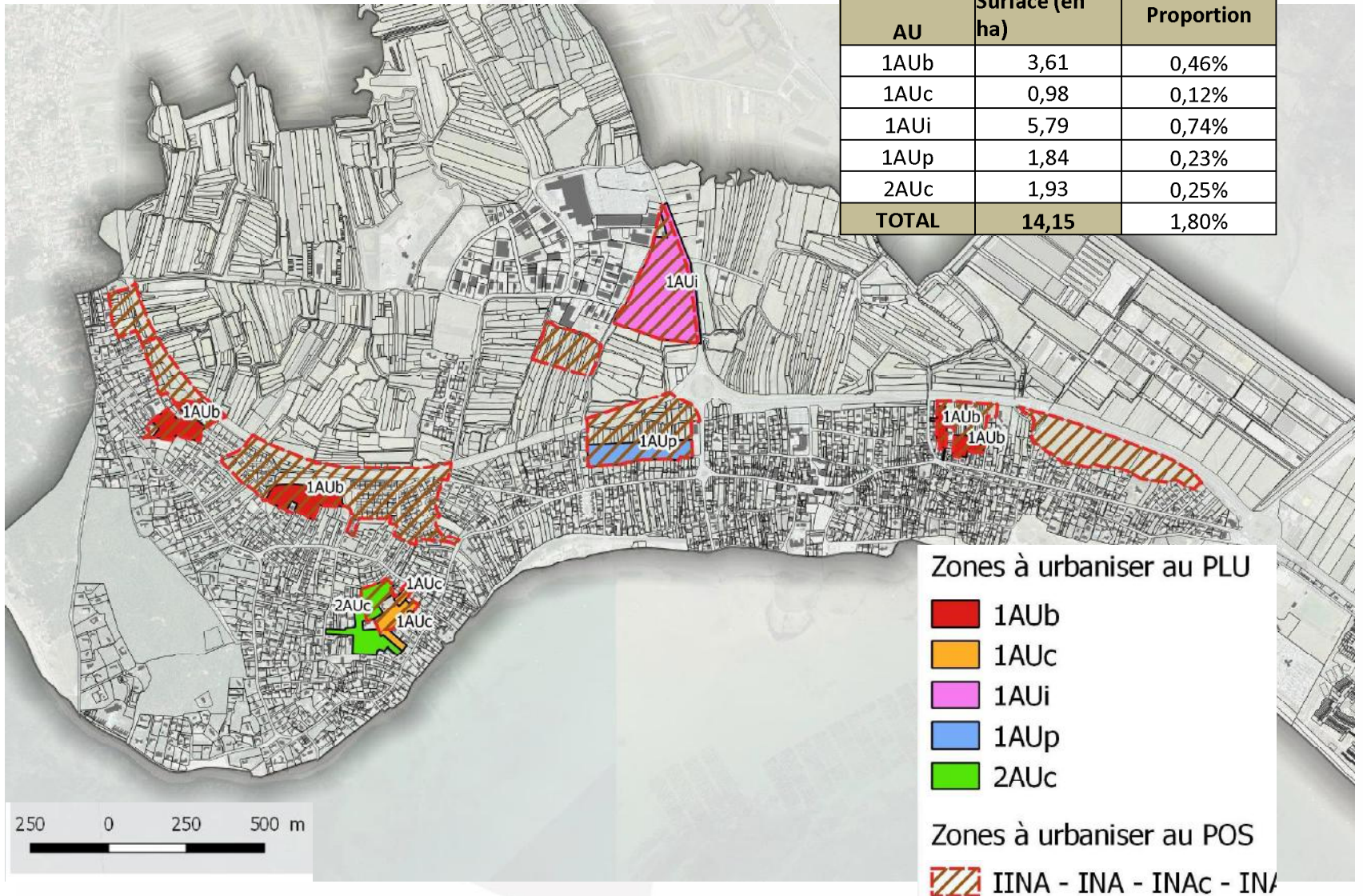
► Au POS : 25,61 ha de zones à urbaniser



► Au PLU : 13,78 ha de zones à urbaniser



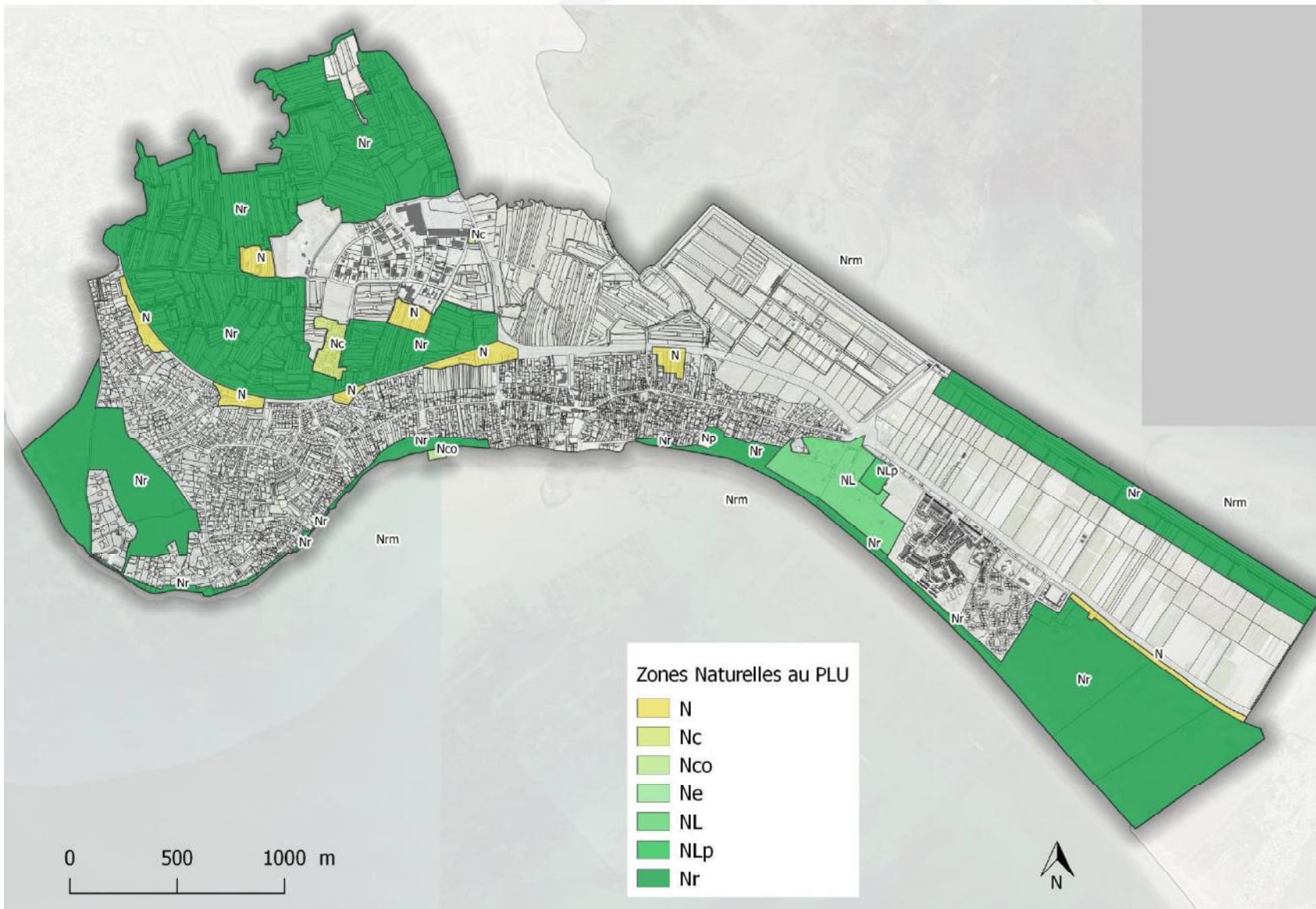
► Du POS au PLU : - 11,83 ha de zones à urbaniser (-46%)



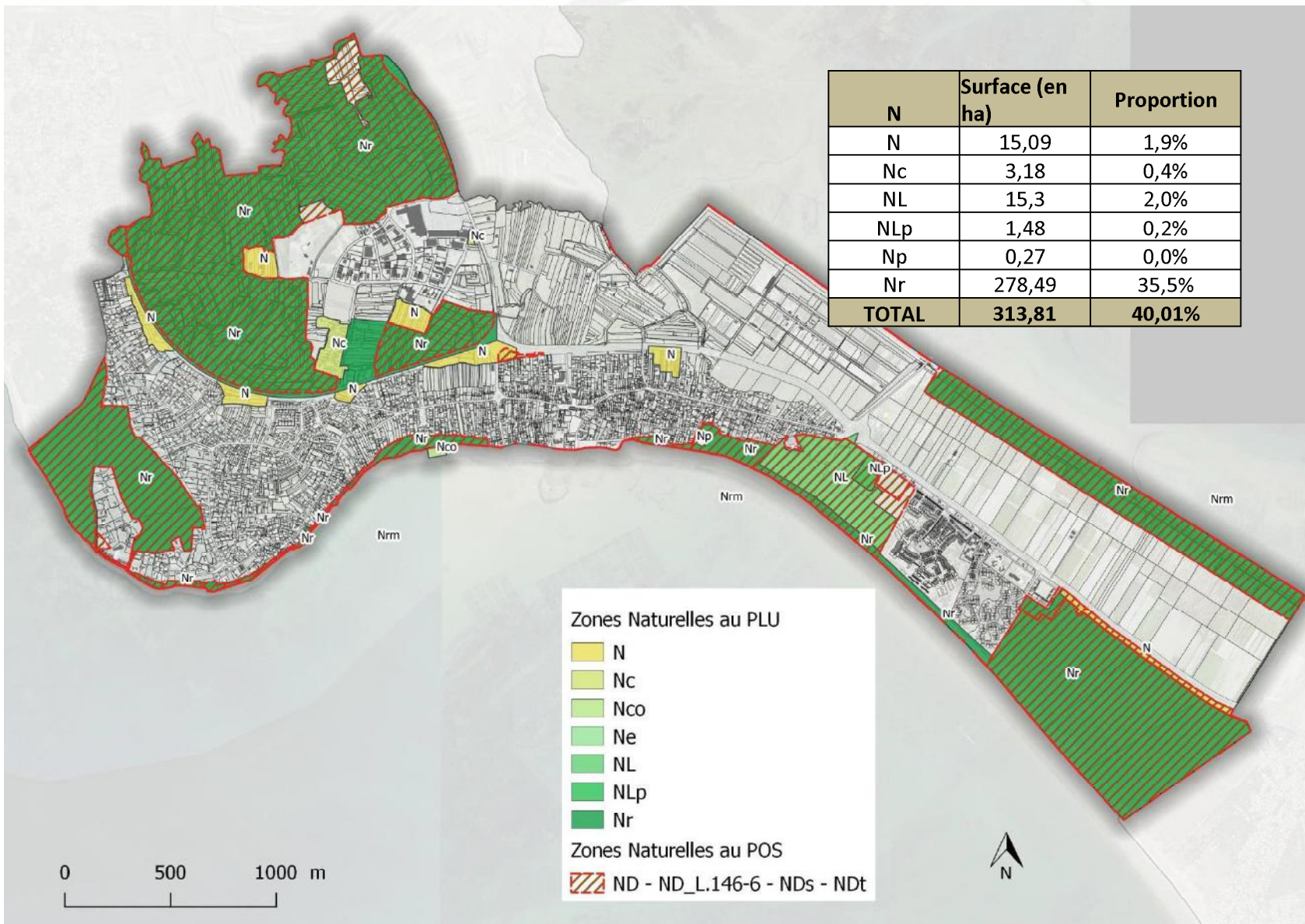
► Zones naturelles

Au POS	Au PLU		Surface au POS	Surface au PLU
	N	<u>Zone de protection stricte correspondant aux milieux de qualité écologique d'intérêt</u>	-	15,09
NDL 146-6	Nr	<u>Espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</u> Ce secteur correspond aux espaces présentant un caractère remarquable au titre du Code de l'Urbanisme et situés à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage.	259,86	278,49
	Nrm	<u>Secteur délimité en vue de la gestion du domaine public maritime et correspondant aux espaces marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</u>	-	
-	Np	<u>Air de stationnement paysager</u> Secteurs où le stationnement est autorisé sous conditions. Il doit faire notamment l'objet d'un aménagement paysager (rue de l'Atlantique)	-	0,27
NDt	NL	<u>Zone naturelle réservée au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement.</u> Secteurs à préserver au sein desquels des aménagements et équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Elle comprend le secteur : NLp : aires de camping-cars et caravanning	20,72	16,78
NDs	-	<u>Secteurs destinés à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs</u>	1,55	-
-	Nc	<u>Zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitation existants</u> Il s'agit du secteur de la Cornette, situé au sein de la zone naturelle dans lesquels des évolutions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions.	-	3,18
-	Nco	<u>Zone pour les parties de plages qui font l'objet d'une concession</u> et au sein desquelles des équipements et installations démontables et démontés à la fin de la saison estivale et en rapport direct avec la plage sont autorisés dans certaines limites	-	0,37

► Au PLU : zones naturelles



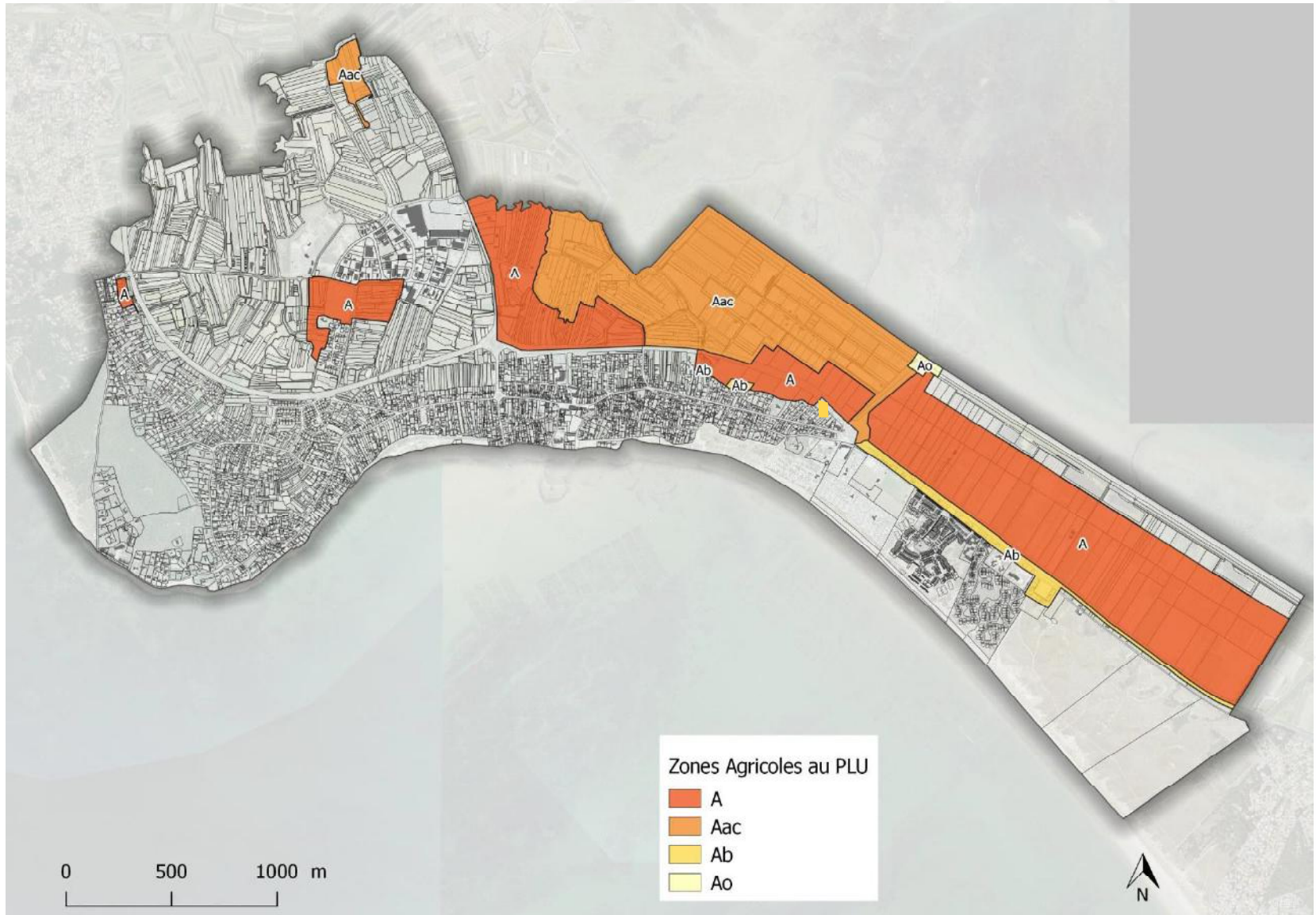
► Du POS au PLU : + 18,76 ha de zones naturelles



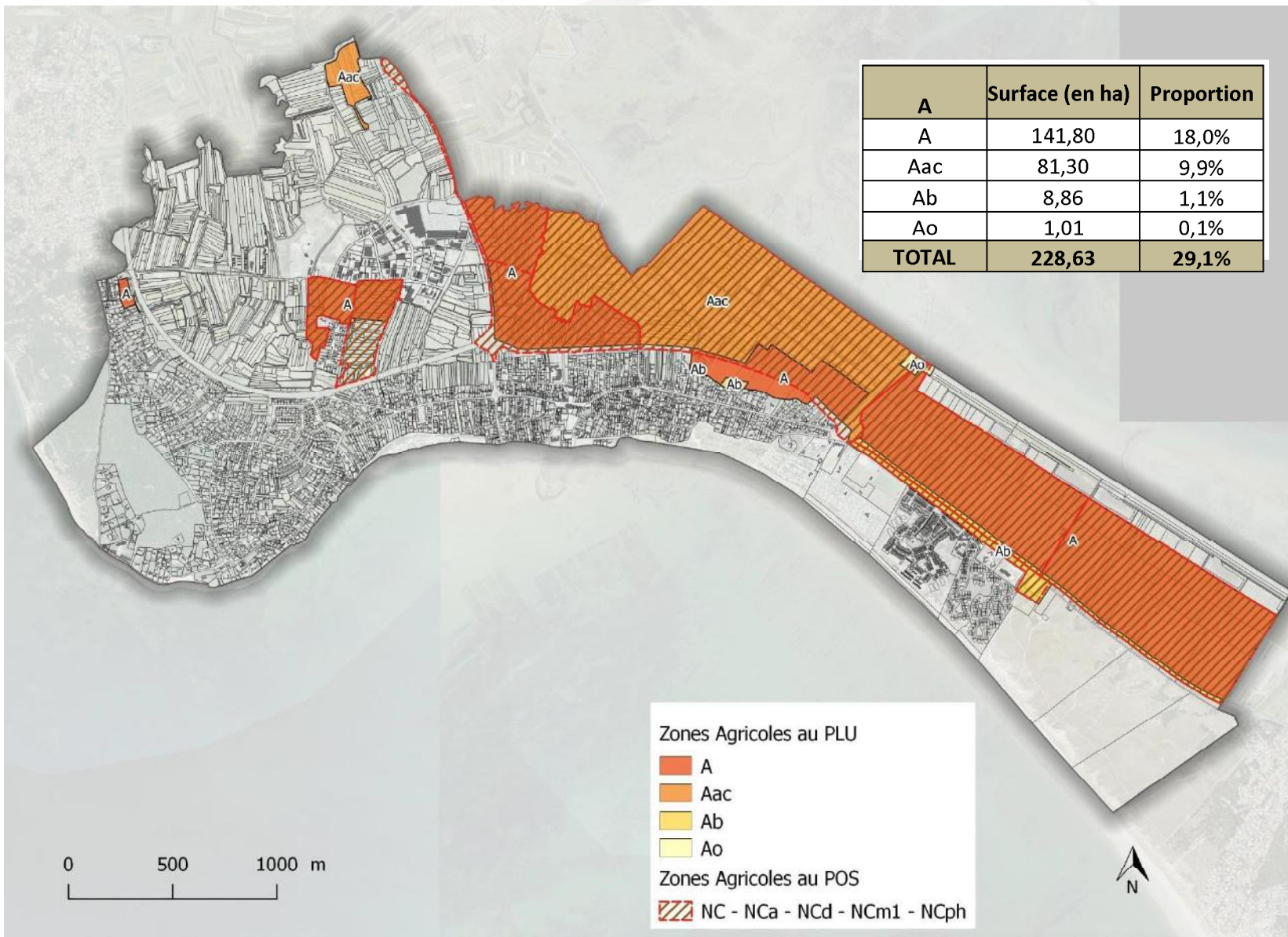
► Zones agricoles

Au POS	Au PLU		Surface au POS	Surface au PLU
NC	A	<u>Zones agricoles au sein desquels le développement de l'activité agricole n'est pas contraint</u> (possibilité d'évolution des bâtiments existants, de création de nouveaux sièges d'exploitation, logements de fonction...).	122,77	141,80
-	Aac	<u>Secteur destiné aux activités conchylicoles et salicoles correspondant à la zone de « Nouvelle Brille ».</u>	-	81,30
NCm	Ao	<u>Secteur destiné aux activités conchylicoles et et aquacoles correspondant au Port du Bonhomme.</u>	88,19	1,01
NCa	Ab	<u>Zone agricole où sont implantés des groupements d'habitation existants.</u> Il s'agit de deux secteurs en limite de zone urbaine dans lesquels des évolutions des constructions existantes ainsi que de nouvelles constructions destiné uniquement à l'implantation de bâtiments agricoles et de constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées. (chemin de la Tresson, à proximité de la rue du Mathois)	13,95	8,86
NCph	-	<u>Zone destinée à l'accueil d'activités de pêche et hippiques</u>	8,62	-

► Au PLU : zones agricoles



► Du POS au PLU : -4,89 ha de zones agricoles



► Du POS au PLU : bilan de l'évolution des zones

Types de zones	POS		PLU		
	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	
Urbaines	218,9	27,9%	228,2	29,1%	1,2%
A urbaniser	37,6	4,8%	14,7	1,9%	-2,9%
Naturelles	294,6	37,6%	313,4	39,9%	2,4%
Agricoles	233,5	29,8%	228,6	29,1%	-0,6%

↘ 3. Traduction des orientations du projet

↘ 3. Traduction réglementaire du PADD

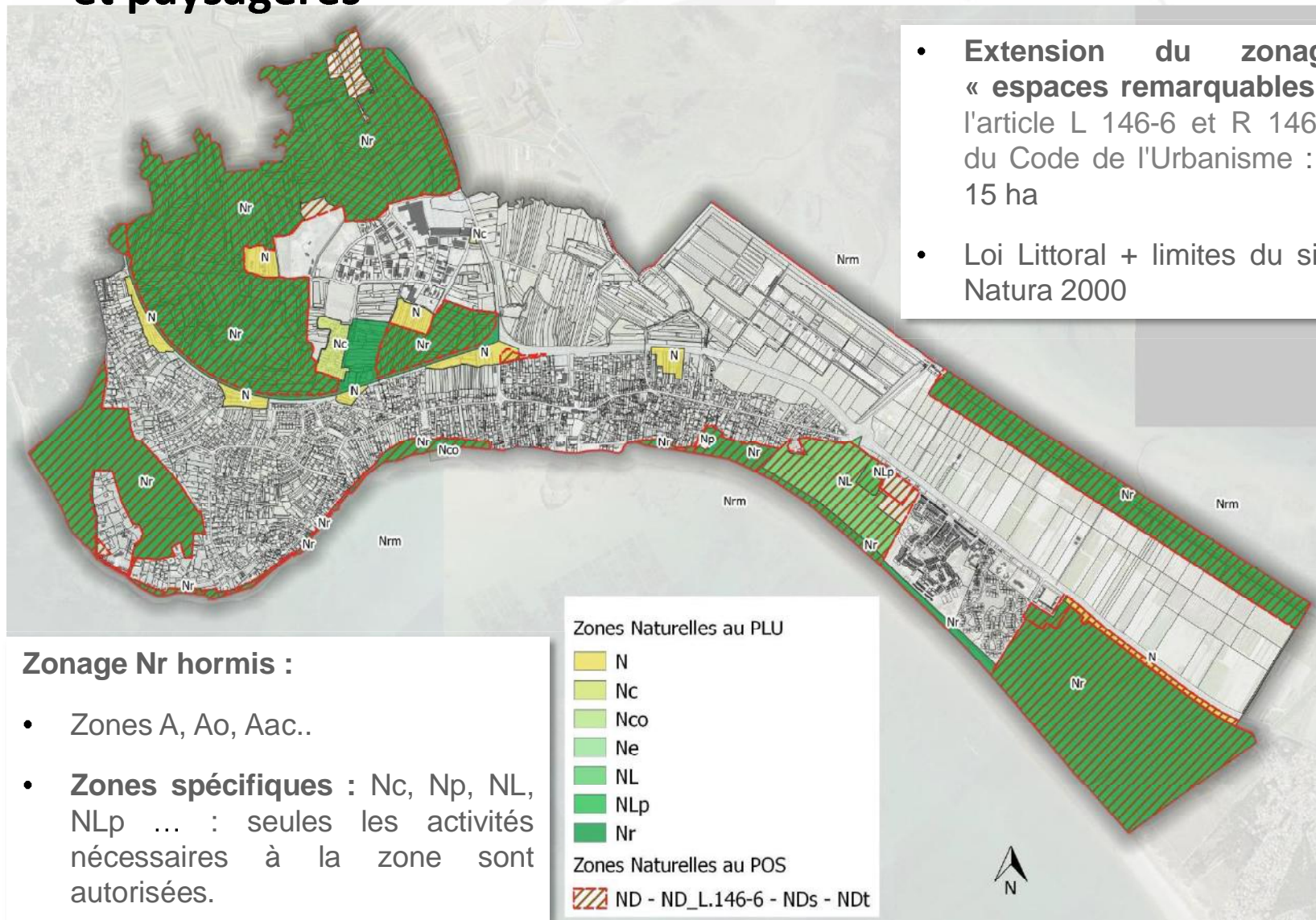
Axe1. Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

Axe2. Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

Axe3. Conforter les atouts économiques

Axe 4. Gérer durablement le territoire

► Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères



- Extension du zonage « espaces remarquables » l'article L 146-6 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme : + 15 ha
- Loi Littoral + limites du site Natura 2000

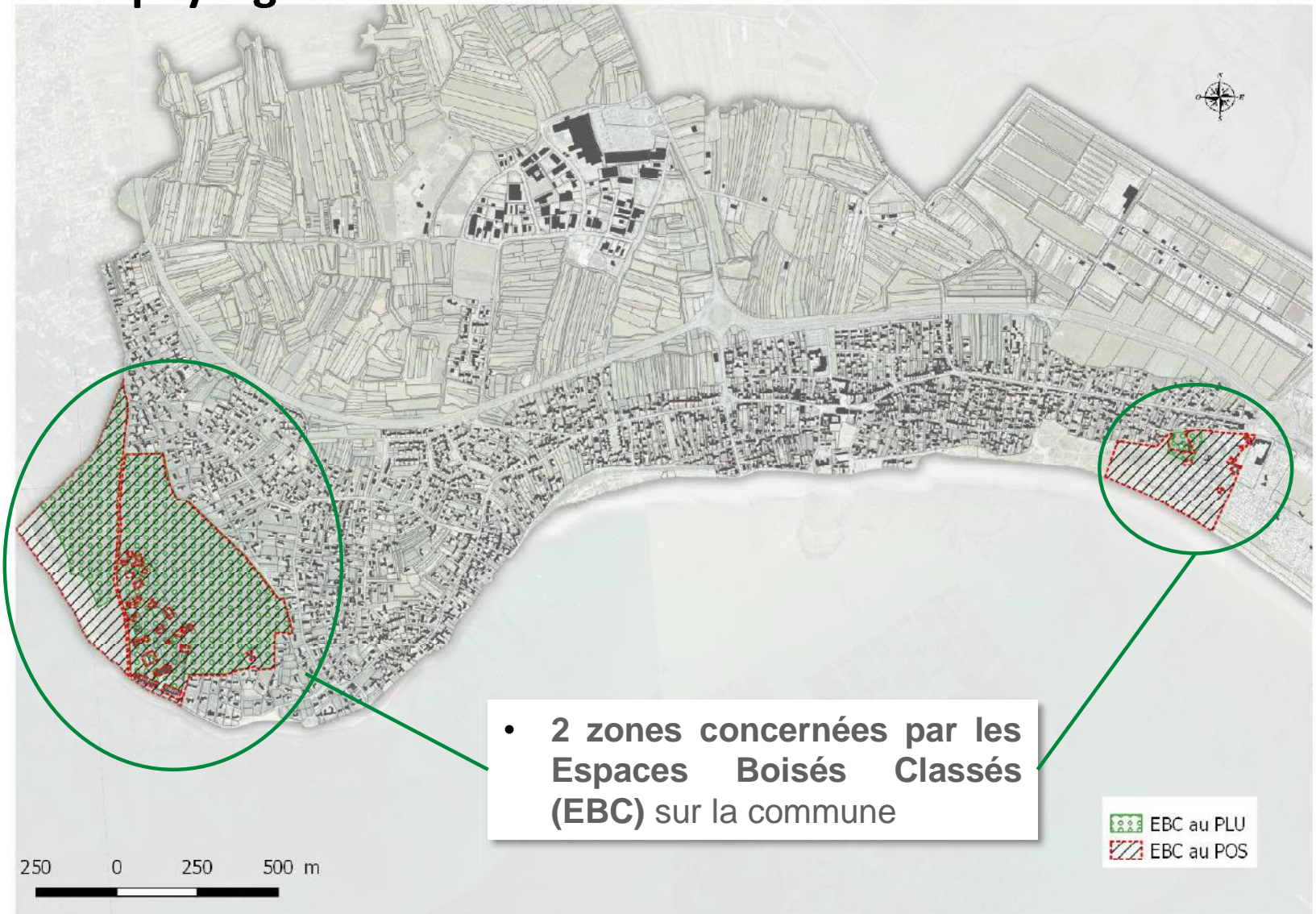
Zonage Nr hormis :

- Zones A, Ao, Aac..
- **Zones spécifiques** : Nc, Np, NL, NLp ... : seules les activités nécessaires à la zone sont autorisées.

► Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

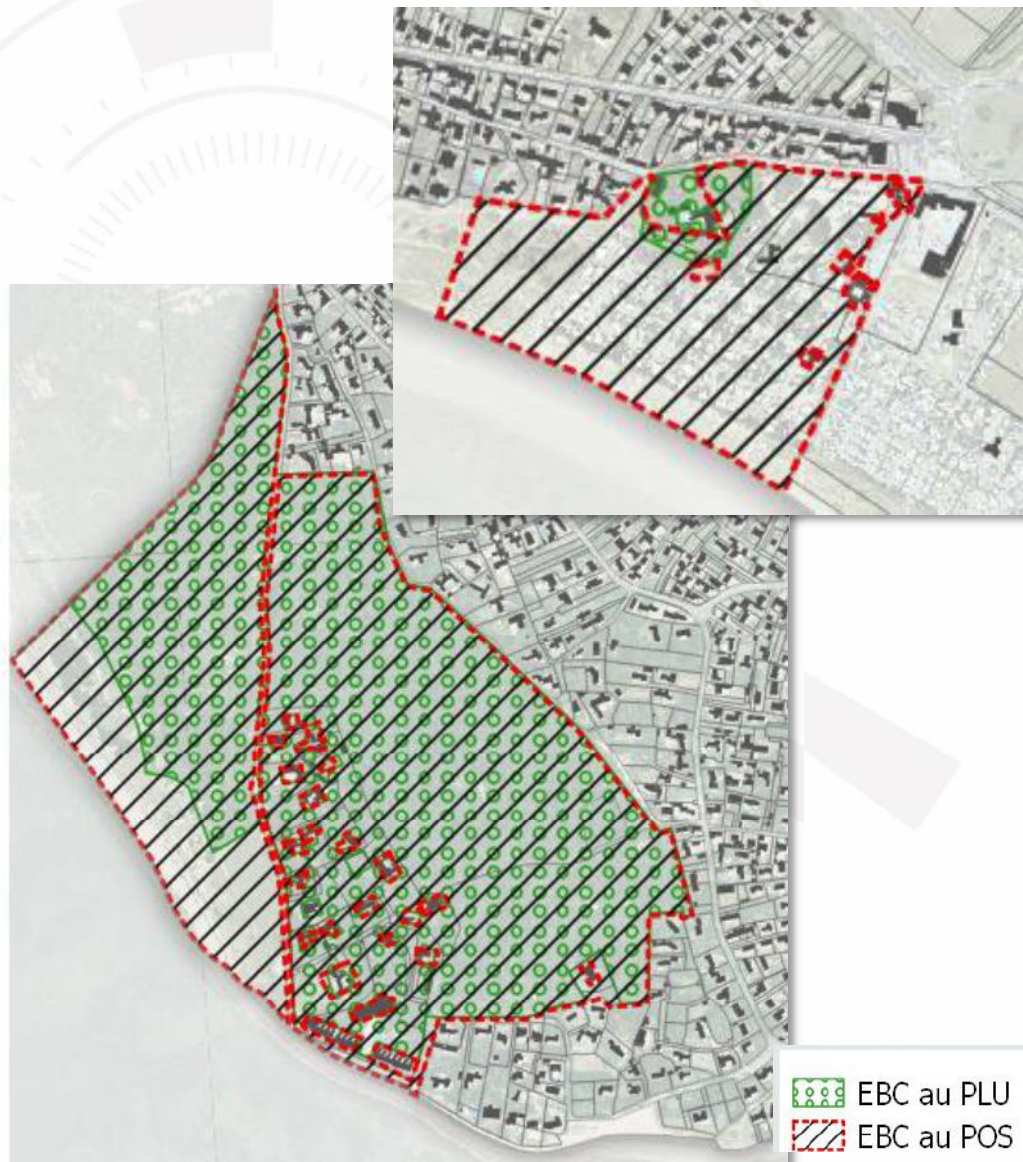


► Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères



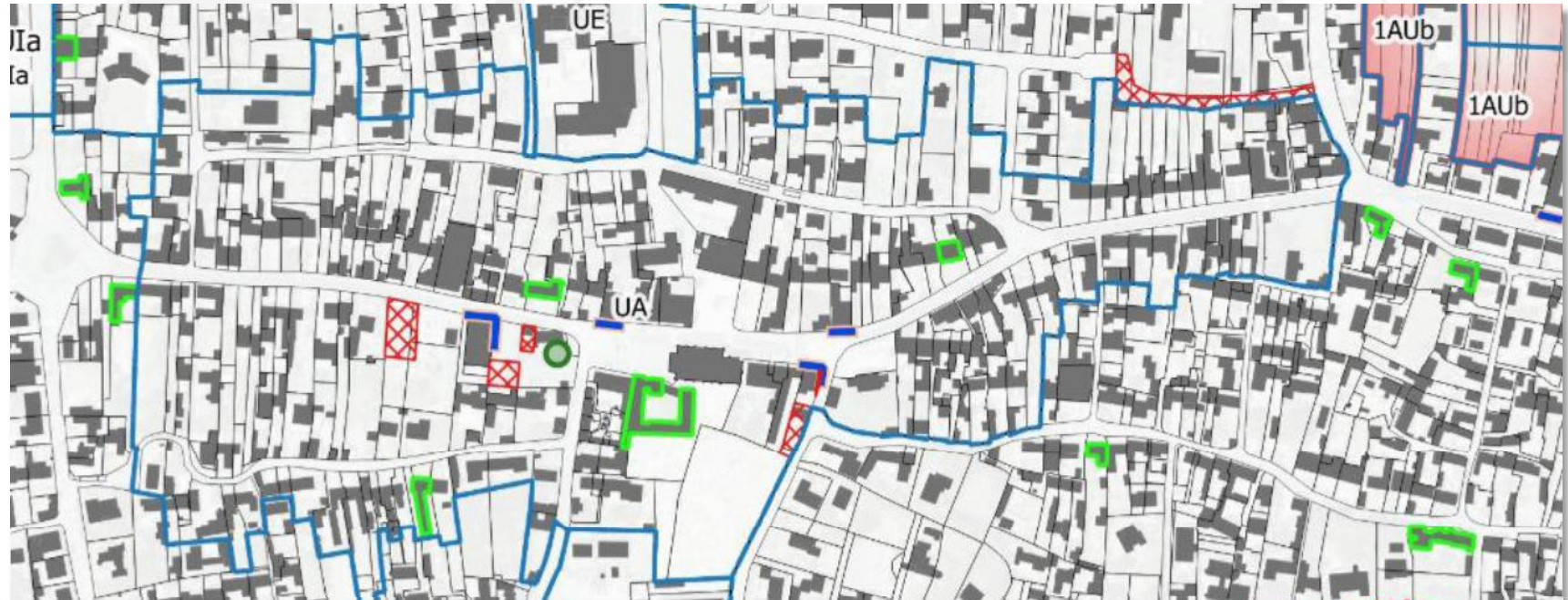
↳ Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

- Préservation des espaces boisés au titre des **EBC**
- **32,46 ha d'EBC** soit – 12,28 ha par rapport au POS
- Suppression des zones non réellement boisées : Camping, dune..



➤ Préserver le petit patrimoine bâti de la commune

- De nombreux bâtiments à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (maison traditionnelle, moulin, caloge)



➤ 3. Traduction réglementaire du PADD

Axe1. Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

Axe2. Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

Axe3. Conforter les atouts économiques

Axe 4. Gérer durablement le territoire

Assurer un rythme régulier de construction de logements



- 40% des logements au sein de l'enveloppe urbaine
- Aucune STECAL

➤ Assurer un rythme régulier de construction de logements

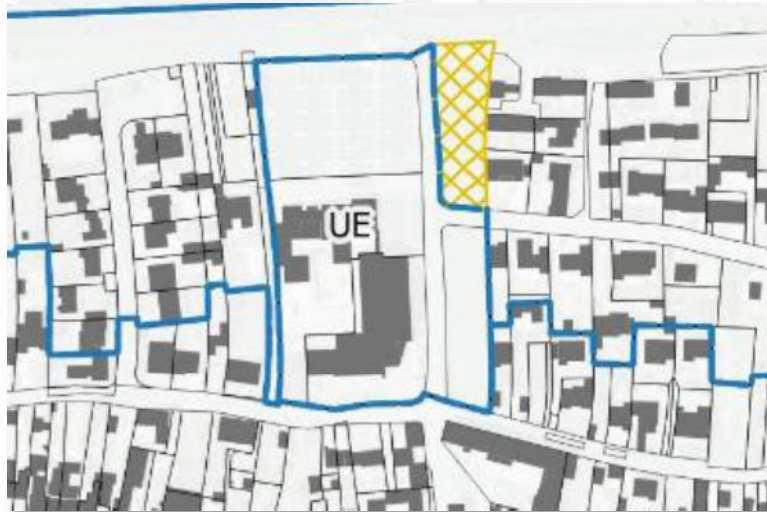
- 40% des logements au sein de l'enveloppe urbaine
- Aucune STECAL
- Echancier prévisionnel, 6 OAP dont 1 à vocation économique

	Secteur	Surface Totale	Nombre de logements potentiels	Echéances prévisionnelles
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	54 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	8 logements	Court / Moyen terme
	Les Seps	2,0+0,8*	35 logements	Moyen/ Long terme
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La Carrée	1,2	12 logements	Moyen/Long terme
	Les Vignes Froides	1,3	25 logements	Court/Moyen terme
	La ZAC des Francs	3,0	38 logements	Moyen / Long terme
	Trente Un	5,0	32 logements	Moyen/Long terme
	La Grande Rivière	1,2	7-8 logements	Moyen/ Long terme
	Les Mandeliers - Zone économique	5,0	Court / Moyen terme	
TOTAL	Toute la commune	14,8	200 logements, soit environ 20 logements par an pendant 10 ans	Sur la durée de vie du PLU
50 à 60 logements en densification du tissu existant				
140 logements potentiels en secteurs de projet				
210 logements potentiels au total (10 ans de production au rythme de 20 logements / an (objectif PADD))				

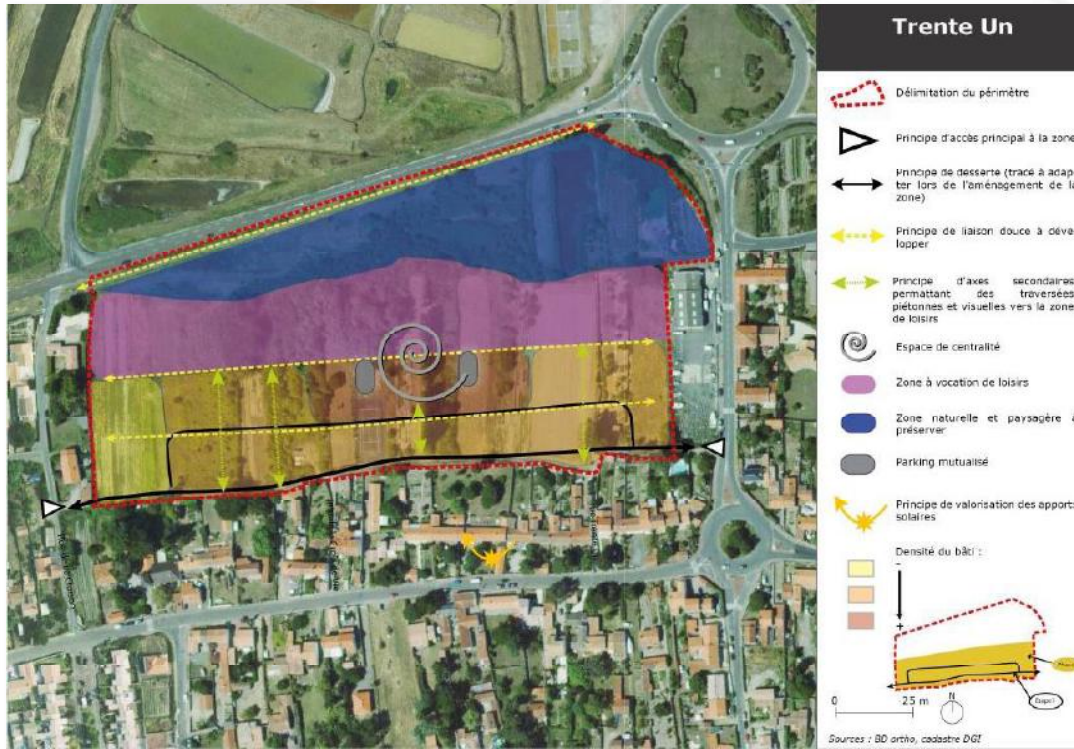
* non comptabilisé dans le potentiel constructible dans les 10 ans du PLU

➤ Rechercher la mixité urbaine et sociale

- Environ 20% de logements sociaux ou en accession sociale → Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un secteur de mixité social à proximité du centre-bourg : 100%



➤ Favoriser la densification au sein du tissu urbain existant tout en respectant la morphologie urbaine du territoire



- Un zonage 1AUp initiateur de projets innovants et encourageant les démarches environnementales
- Allègement la règle des aspects extérieurs
- Projet paysager à haute valeur environnementale
- Piscines écologiques
- Hauteur R+2+C
- 40% minimum des arbres à hautes tiges...

➤ Favoriser la densification au sein du tissu urbain existant tout en respectant la morphologie urbaine du territoire

- Priorité au renouvellement urbain / identification des dents creuses
- Pas de nouveaux projets en extension
- Réduction de - 11,83 ha de zones à urbaniser des zones à urbaniser (-46%) / en grande partie rendue à la nature

Définition d'objectifs de densité :

- 25 logts / ha pour les opérations en centre-bourg et près des centralités,
- 15 à 20 logts / ha pour les opérations situées en extension ou à distance des centralités.

➤ 3. Traduction réglementaire du PADD

Axe1. Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

Axe2. Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

Axe3. Conforter les atouts économiques

Axe 4. Gérer durablement le territoire

↳ Conforter les atouts économiques

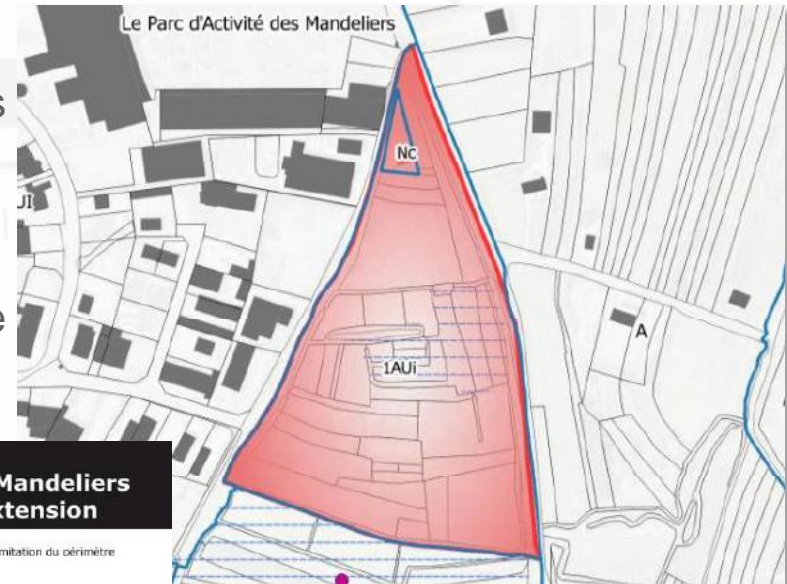
- Identification de **linéaires commerciaux** dans le centre-bourg (plan de zonage)
- Création d'**emplacements réservés** au sein du centre-bourg



- **Zone conchylicole et salicole Aac** zone de la Nouvelle Brille. : permettre le maintien ou le développement des activités existantes
- Zonage spécifique des campings et hôtels **UT/UTnh/NL**

↳ Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales

- Extension de la zone d'activités des Mandeliers.
- Traitement paysager le long de la D948
- Préservation de la zone humide (zone tampon végétalisée, traitement des eaux..)



Zone 1AUi extension des Mandeliers



Les Mandeliers extension

- Délimitation du périmètre
- Principe d'accès principal à la zone
- Traitement paysager des limites avec la D 948 et des abords de la zone humide
- Préservation des fossés de la zone humide et de leurs abords
- Zone à vocation à accueillir des activités économiques
- Zone de stockage et protection environnementale
- Secteur d'habitat existant
- Zone tampon entre la D948 et la zone d'activité économique
- Limite végétale entre le bâti existant et les futures constructions
- Principe de valorisation des apports solaires

0 50 m N

↘ 3. Traduction réglementaire du PADD

Axe1. Préserver et valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères

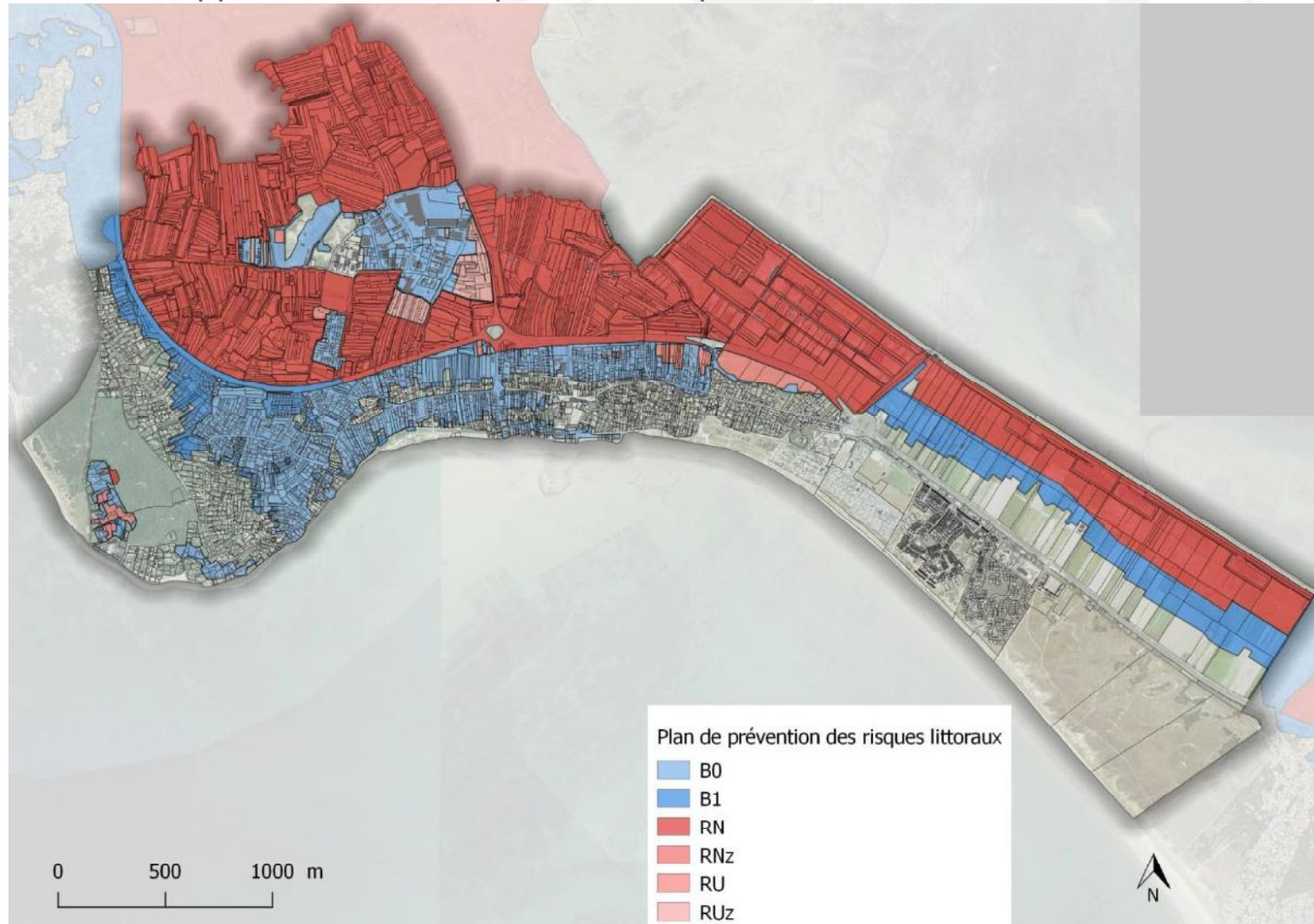
Axe2. Garantir le développement communal par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect de la capacité d'accueil du territoire

Axe3. Conforter les atouts économiques

Axe 4. Gérer durablement le territoire

↳ Assurer une gestion adaptée des risques et nuisances, liés notamment à la situation littorale de la commune

- PPRL approuvé fin 2015 / prise en compte dans le PLU



➤ Assurer une gestion adaptée des risques et nuisances, liés notamment à la situation littorale de la commune

- PPRL approuvé fin 2015 / rappel dans le règlement
- « *La hauteur des constructions est mesurée par rapport au sol avant exécution des fouilles et remblais. Dans tous les cas, l'épannelage existant (profil) du terrain devra être respecté. Dans les secteurs concernés par l'application du **Plan de Prévention des Risques Littoraux**, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à la côte de référence seulement si **la différence d'altitude entre le terrain naturel et la côte de référence est inférieure à 1 m**. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée peut ainsi être rehaussé par rapport au terrain naturel, jusqu'à une hauteur de 1 m maximum. La partie du terrain remblayée ne doit pas s'étendre au-delà de l'emprise au sol de la construction. Le traitement esthétique de la partie remblayée doit viser à une intégration en harmonie avec la composition architecturale de la construction.* »
- Retrait minimal de 7 m de la forêt domaniale (Bois des Eloux)

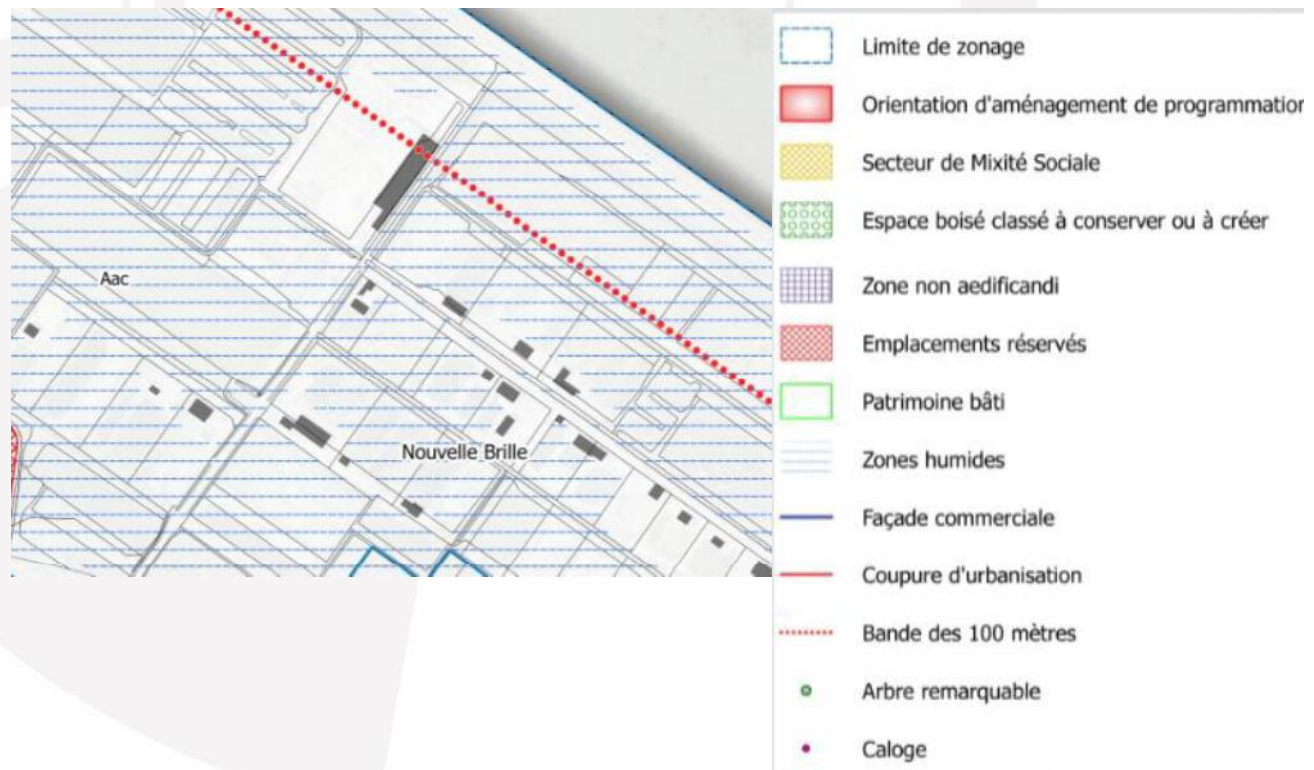
↳ Préserver et valoriser la ressource en eau

- Présence des réseaux au sein ou en limite des zones de projet
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Préservation des **zones humides** : « Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE ».

Détournage strict des zones urbanisées dans le marais

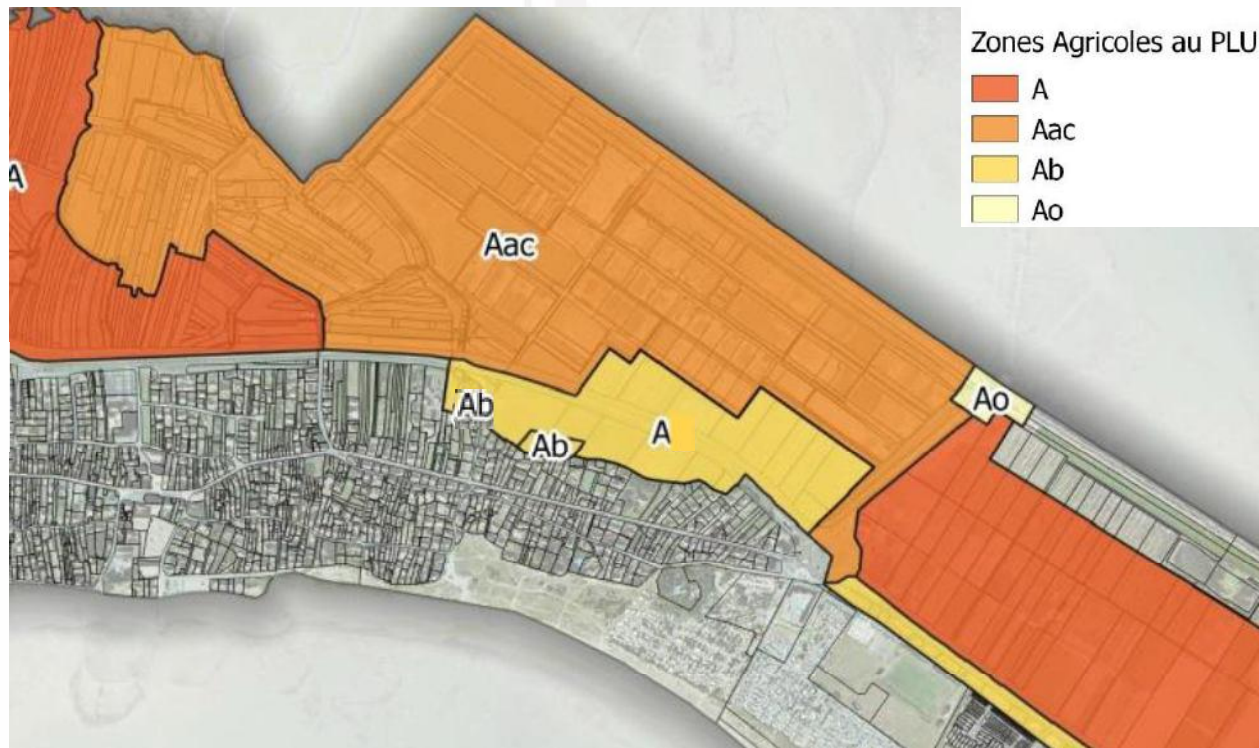
Trame ZH au plan de zonage

> Permettre une évolution limitée du bâti



↳ Préserver et valoriser la ressource en eau

- Des secteurs identitaires préservant des activités spécifiques : qualité de l'eau dont ils sont dépendant
- Création d'un secteur permettant le maintien et le développement de **l'activité conchylicole et salicole : Aac**
- Création d'un secteur préservant les zones d'équipements des **activités conchylicoles et aquacoles pour le port du Bonhomme : Ao**

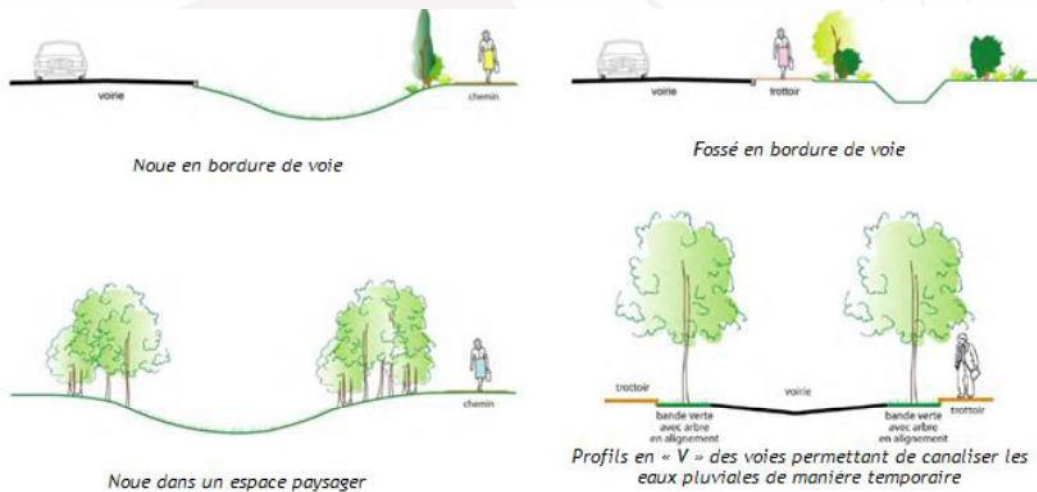


↳ Préserver et valoriser la ressource en eau

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle



Exemple d'intégration de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain avec des noues et bassins paysagers intégrés



➤ 4. Arrêt du PLU...et après?



LA VALIDATION

- **3 mois de Consultation des Personnes Publiques associées**
 - **1 mois d'enquête publique**
 - **Intégration des éventuelles modifications**
 - **Approbation**
 - **1 mois de contrôle de légalité**
 - **Entrée en vigueur du PLU**