

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Vallet

### Modification n°7 du PLU

### Notice explicative – novembre 2019

PLU approuvé le	13.05.2013
Révision simplifiée n°1 approuvé le	25.06.2015
Modification n°2 approuvé le	25.06.2015
Mise en compatibilité par arrêté préfectoral	07.06.2016
Révision allégée n°3 approuvé le	21.09.2017
Modification n°4 approuvé le	21.09.2017
Révision Allégée n°5 approuvée le	28.03.2019
Modification n°6 approuvée le	28.03.2019
Modification n°7 prescrite le 28.03.2019	
Vu pour être annexé à la délibération en date du	



# Sommaire

## 1 | Préambule

## 2 | Modifications apportées au PLU

2.1 Adapter et compléter le règlement pour favoriser l'opérationnalité des projets de la ZAC St Christophe et « les Grandes Jeannettes »

2.2 Compléter le recensement du patrimoine rural bâti afin d'autoriser les changements de destination

2.3 Adapter et compléter le règlement écrit pour maîtriser la densification dans le bien vivre ensemble

2.4 Compléter le règlement écrit

2.5 Ouvrir à l'urbanisation la zone 2Au de Bonne Fontaine : modification du zonage et adaptation de l'OAP

## 3 | Tableau d'évolution des surfaces

## 4 | Compatibilité des modifications de la modification avec le PADD

## 5 | Compatibilité des modifications avec les documents supra communaux

5.1 Compatibilité avec le SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais

5.2 Compatibilité avec la DTA Estuaire de la Loire

5.3 Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE « Estuaire de la Loire » et « Sèvre Nantaise »

# 1 | Préambule

La commune de Vallet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 mai 2013. Le PLU a déjà fait l'objet de 4 révisions allégée, de 3 modifications et d'une DUP emportant mise en compatibilité du PLU. Aujourd'hui, la commune souhaite procéder à une modification de son PLU.

La modification du Plan Local d'Urbanisme permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition :

- De ne pas porter atteinte à l'économie générale du PLU,
- De ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- De ne pas induire de graves risques de nuisances.

## Evolutions envisagées

Plusieurs objets sont poursuivis dans la procédure de modification de droit commun :

- Ajuster des points de règlements du PLU afin de clarifier l'instruction et notamment de prendre en compte l'étude BIMBY menée dans le cadre du SCOT du Vignoble ; rendre opérationnelle la zone des Grandes Jeannettes et la ZAC St Christophe la Prestière

- Reconnaître d'intérêt patrimonial d'un bâtiment du patrimoine rural, suivant les critères analogues à ceux déjà listés dans le PLU, afin d'autoriser le changement de destination
- Ouvrir le secteur de Bonne Fontaine à l'urbanisation et adapter l'OAP dédiée à ce secteur

La présente modification porte sur les pièces suivantes :

- Ajustement des règlements des zones 1Aubz, UA, UB, UF, 1AUF, A, Ah1, Ah2, Nh1 et Nh2
- Reconnaître le caractère patrimonial d'un bâtiment afin de permettre son changement de destination
- Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation multi-thématiques
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub du secteur de Bonne Fontaine qui sera transformé en 1Aub - Modification d'une OAP

Les modifications envisagées :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- N'induit pas de graves risques de nuisances,

# La procédure de modification du PLU

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit bien dans le champ d'application de l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

## Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. [...]

## Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

## Article L153-38 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

## Article L153-39 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'une périmètre de zone d'aménagement concertée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

## Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Les modalités de concertation ont été définies de la façon suivante :

- organisation d'une réunion publique,
- informations par voie de presse et bulletin municipal

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le....., Une enquête publique s'est déroulée du.....au .....

A l'issue de cette procédure, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document.

## 2 | Modifications apportées au PLU

Dans le cadre de la démarche BIMBY menée en partenariat avec le Vignoble nantais, la densification urbaine a été analysée dans l'emprise urbaine de la commune. Le souhait de la commune de Vallet est d'accueillir des nouveaux habitants dans le tissu urbanisé tout en considérant les maisons existantes, leurs jardins et les espaces privatifs. La place de la voiture dans l'espace public, le stationnement suffisant sur les parcelles privées sont des problématiques récurrentes rencontrées dans les projets de densification. C'est dans ce cadre que la commune souhaite une adaptation du règlement écrit et graphique de son PLU

En parallèle, dans le cadre des instructions des autorisations du droit des sols, il a été constaté des incohérences et des règles parfois trop subjectives. Cela peut fragiliser la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire aujourd'hui de reformuler certaines règles et d'en préciser d'autres notamment pour les zones UA, UB, A, Ah1, Ah2, Nh1 et Nh2.

De plus, lors de l'élaboration du Plu, un travail a été effectué en commun avec le CAUE sur la patrimoine bâti, un recensement du patrimoine agricole susceptible de changer de destination au sein des villages, hameaux et écarts a été mené. Il s'est traduit réglementairement par un zonage particulier attribué a ce patrimoine, en ajoutant un indice « p » qui renvoie a des prescriptions réglementaires supplémentaires et a des recommandations formulées dans le cahier des recommandations architecturales annexé au règlement du PLU. Face a la multitude de cas, et malgré un travail fin, ce travail a pu s'avérer non exhaustif, la modification n°2 du Plu a permis de compléter huit constructions afin de permettre leur changement de destination, et ainsi leur pérennité et leur valorisation. Aujourd'hui un bâtiment en hameau est concerné par ce classement : Le Latay.

Enfin, deux projets sont en phase de réflexion et vont entrer en phase opérationnelle, avec la ZAc St Christophe-la Prestière où la consultation de promoteur pour la phase 1, a permis de désigner Atréalys comme lauréat .

Et la zone d'activité des grandes jeannettes où un permis d'aménager est à l'étude en partenariat avec l'intercommunalité.

### 2.1 Adapter et compléter le règlement pour favoriser l'opérationnalité des projets de la ZAC St Christophe et « les Grandes Jeannettes »

#### 2.1.1 Zac Saint-Christophe-la Prestière

Aujourd'hui cette ZAC se situe à cheval sur deux périmètres de règlement du PLU : UA et 1AUBz. La ZAC St Christophe-la Prestière entre dans sa phase opérationnelle avec le choix du promoteur Atréalys pour une 1ere tranche des travaux.

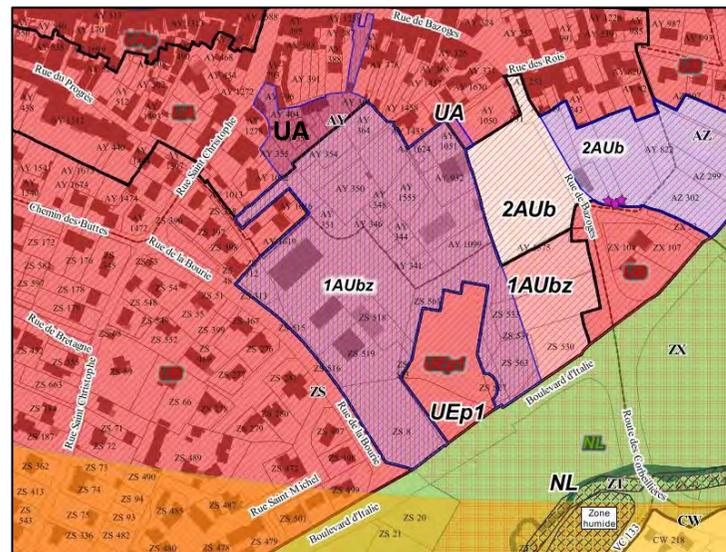
Or, tel que le zonage est découpé au PLU actuel, les permis de construire qui seront déposés pour un même bâtiment seront compris sur deux zones réglementaires UA et 1Aubz. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur nécessite une viabilisation complète des futurs terrains par la ville de Vallet – aménageur de la ZAC.

Afin d'homogénéiser la réglementation qui s'applique à l'ensemble de la ZAC et pour simplifier l'instruction des futurs permis de construire, il est proposé que l'ensemble de la ZAC uniquement du côté St Christophe, soit dans le périmètre 1Aubz, règlement créée spécifiquement pour la ZAC St Christophe la Prestière.

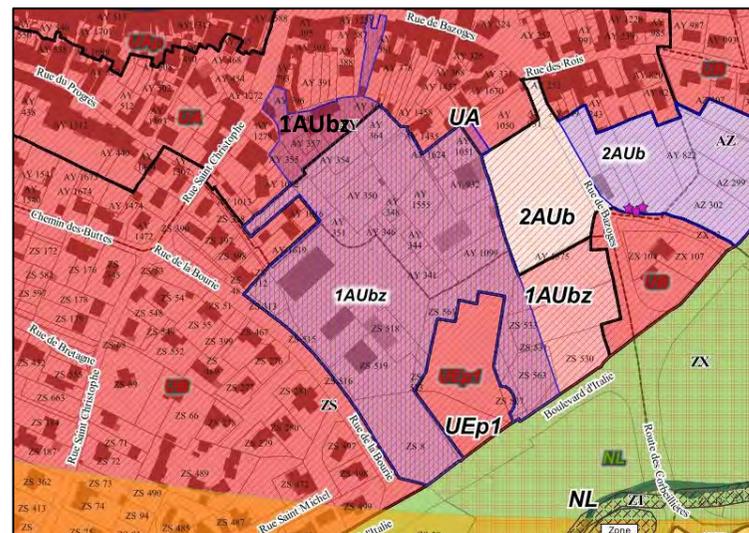
Le périmètre de la ZAC est le suivant – en rouge–



PLU actuel – UA et 1Aubz sur le périmètre de la ZAC



PLU proposé – 1 AUbz sur l'ensemble du périmètre ZAC



Surface de la zone au PLU actuel (ha)	Evolution de la surface (ha)
1Aubz = 3.82	UA = 16.7189
1Aubz = 4.1386	UA = 16.4003

	PLU actuel	Proposition nouvelle rédaction	Observations
	<p style="text-align: center;">Zone 1AUbz</p> <p><u>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit en limite d'emprise publique ou de voie</li> <li>-soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie</li> </ul> <p>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-lorsque le projet de construction jouxte une voie réservée aux piétons, aux deux roues non motorisés .....</li> <li>-pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions</li> <li>-lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente</li> </ul> <p>....</p> <p><u>Article 7 :</u></p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AUbz</p> <p><u>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit en limite d'emprise publique ou de voie</li> <li>-soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou la voie</li> </ul> <p>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-lorsque le projet de construction jouxte une voie réservée aux piétons, aux deux roues non motorisés .....</li> <li><del>-pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions</del></li> <li>-lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent justifiant une implantation différente</li> </ul> <p>...</p>	<p style="text-align: center;">Cette disposition est supprimée dans la mesure où elle semble trop subjective et difficile ensuite à justifier lors de la <b>délivrance d'un dossier d'autorisation d'urbanisme</b></p>

	<p><u>Article 10. Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur de la construction principale ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit soit 3 niveaux y compris le rez de chaussée et garde corps, les combles pouvant être aménageables sur 1 niveau.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif .</p> <p>Les annexes auront une hauteur de 3 mètres maximum à l'égout du toit .</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>Règles de stationnement automobiles</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnements par logement. Pour les logements individuels, cela se traduira par la création d'une aire de stationnement extérieure, couverte ou non, située en façade sur rue. ....</p>	<p><u>Article 10. Hauteur des constructions</u></p> <p>La hauteur de la construction <del>principale</del> ne doit pas excéder <del>10-12 mètres à l'égout du toit soit 3 niveaux</del> <del>y compris le rez de chaussée et garde corps, les combles pouvant être aménageables sur 1 niveau.</del></p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif .</p> <p>Les annexes auront une hauteur de 3 mètres maximum à l'égout du toit .</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>Règles de stationnement automobiles</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnements par logement. Pour les logements individuels, cela se traduira par la création d'une aire de stationnement extérieure, couverte ou non, située en façade sur rue. ....</p> <p>Pour les logements collectifs, le stationnement peut être géré en sous sol.</p> <p>Dans le cadre de logements sociaux, logements financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS, PSLA ; une place de stationnement par logement est requise.</p>	<p>Dans le cadre des dossiers de création et réalisation de la ZAC, validés en Conseil Municipal le 16 mai 2017 et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères, il est envisagé de construire des collectifs en R+2 + attique soit 3 étages et non pas 3 niveaux . <b>L'esquisse</b> présentée par le lauréat est basé sur ces éléments</p> <p>Le traitement du stationnement en sous terrain permet de gérer les deux places demandées par logement sans impacter trop <b>fortement l'emprise extérieure</b> de la parcelle .</p>
--	--	---	--

## 2.1.2 Zone d'activités des « Grandes Jeannettes »

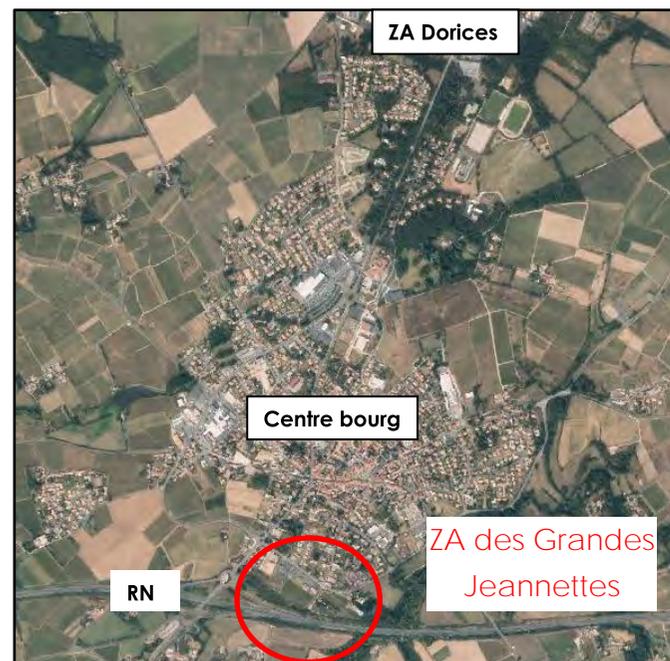
La zone des « grandes Jeannettes » est située à l'entrée de la commune de Vallet, le long de la RD 116 (en direction du Puiset Doré) en plein cœur du vignoble soit à 20 minutes de Nantes et à 5 minutes de l'axe Nantes / Cholet. Elle est identifiée comme une zone d'urbanisation future à court terme.

Cette zone n'a pas été identifiée d'intérêt communautaire au titre du développement économique par la Communauté de communes Sèvre et Loire, toutefois sa situation géographique fait qu'il y a une forte demande de nouvelle implantation.

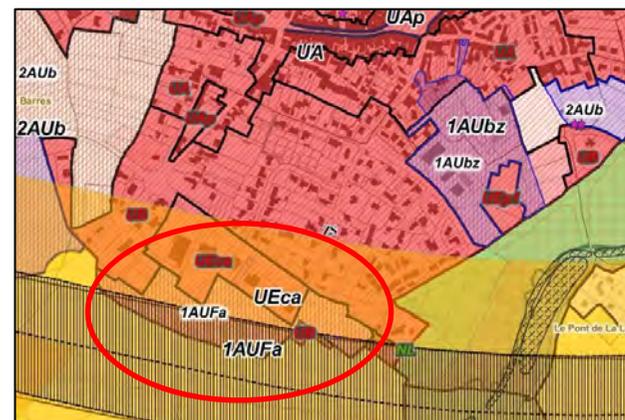
La zone existante des Grandes Jeannettes accueille aujourd'hui des activités diverses : commerce, services, équipement public. L'extension envisagée dans le cadre de l'élaboration PLU en 2013 permet l'accueil d'entreprises artisanales.

Des travaux de viabilisation et de sécurisation du boulevard sont encore nécessaires pour permettre l'installation de nouvelles entreprises. Un Projet Urbain Partenarial élaboré dans le cadre d'un futur permis d'aménager permettra la répartition des coûts entre la collectivité et les propriétaires.

Aujourd'hui, la vocation de la zone est de permettre l'accueil d'entreprises artisanales. Or depuis 2013, date de création de cette zone à urbaniser, nombreuses entreprises artisanales demandeuses se sont installées sur la zone des Dorices. Toutefois, sur le territoire, il a été constaté une carence de foncier disponible dans la construction de bâtiments pour des bureaux ou des services. Aussi, l'idée est de permettre ce type d'activités sur la zone à urbaniser.



C'est pourquoi, il est proposé d'adapter le règlement associé à la zone afin de permettre également l'installation de bureaux et de services en lien avec la zone existante et permettre l'opérationnalité du projet.



## Modification du règlement écrit de la zone 1AUF

PLU actuel	Proposition nouvelle rédaction	Observations
<p>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1) <u>Dispositions générales</u></p> <p>A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations environnant, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU, sont admis : (...)</p> <p>2) <u>Dispositions particulières dans le secteur 1Aufa</u></p> <p>3. Les constructions et occupations du sol à usage d'activités artisanales, ainsi que leurs extensions</p>	<p>Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1) <u>Dispositions générales</u></p> <p>A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations environnant, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU, sont admis : (...)</p> <p>2) <u>Dispositions particulières dans le secteur 1Aufa</u></p> <p>3. Les constructions et occupations du sol à usage d'activités artisanales, <b>de bureaux et de services</b>, ainsi que leurs extensions</p>	<p>Il est proposé d'adapter le règlement associé à la zone afin d'uniformiser les règles avec la zone existante et permettre l'opérationnalité du projet.</p>
<p>Article 13 - Espaces libres, Aires de jeux et loisirs, Plantations</p> <p>Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité motivée d'<b>abattage</b> (sécurité publique, état sanitaire) ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.</p> <p>Les espaces libres devront privilégier les surfaces perméables. Pour toutes les zones urbaines et <b>à urbaniser</b>, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à</p>	<p>Article 13 - Espaces libres, Aires de jeux et loisirs, Plantations</p> <p>Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité motivée d'<b>abattage</b> (sécurité publique, état sanitaire) ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.</p> <p>Les espaces libres devront privilégier les surfaces perméables. Pour toutes les zones urbaines et <b>à urbaniser</b>, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à</p>	<p>Il est proposé d'harmoniser le <b>pourcentage d'espaces libres</b> avec les autres zones économiques de la commune et également avec les zones intercommunales comme: Le Plessis au Loroux Bottreau minimum fixé à 15%, 10% min sur la zone du Hautbois.</p>

<p>l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% de la surface parcellaire en zone 1AUEc (Les Grandes Jeannettes), localisée sur le plan de zonage pluvial ;</li> <li>• 15% de la surface parcellaire en zones 1AUF (extension de la ZI des Dorices), localisée sur le plan de zonage pluvial.</li> </ul> <p>Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.</p> <p>Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.</p> <p>Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou par un dispositif opaque, tel que mur, palissade, à l'exclusion des matériaux de récupération.</p> <p>Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.</p>	<p>l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>70%</del> 15% de la surface parcellaire en zone 1AUEc (Les Grandes Jeannettes), localisée sur le plan de zonage pluvial</li> <li>• 15% de la surface parcellaire en zones 1AUF (extension de la ZI des Dorices), localisée sur le plan de zonage pluvial.</li> </ul> <p>Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.</p> <p>Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.</p> <p>Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou par un dispositif opaque, tel que mur, palissade, à l'exclusion des matériaux de récupération.</p> <p>Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.</p>	<p>Le but étant de minimiser les besoins fonciers comme le préconise le SCOT « les objectifs de qualité paysagère des parcs ne doivent pas concourir à un accroissement des espaces non constructibles. » tout en respectant les enjeux environnementaux.</p> <p>« Les documents d'urbanisme ne doivent pas surajouter aux contraintes existantes des règles créant des délaisés (marges de recul uniquement paysagères, faible coefficient d'emprise au sol,...) ; »</p> <p>De même cette zone des Grandes Jeannettes est aujourd'hui contrainte par l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres de la RN 249</p>
--	---	--

## 2.2 Compléter le recensement du patrimoine rural bâti afin d'autoriser le changement de destination

Ce bâtiment aujourd'hui considéré comme une maison d'habitation n'est pas raccordé à l'eau potable, une extension de réseau serait nécessaire pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, toutefois, pour le concessionnaire le débit serait trop faible pour assurer une eau potable aux usagers. Dès lors, un nouvel usage doit être trouvé avec une utilisation plus cadencée du réseau d'eau.

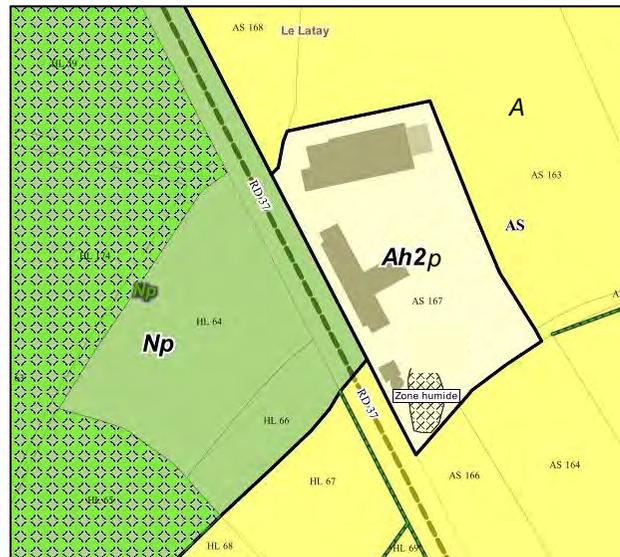
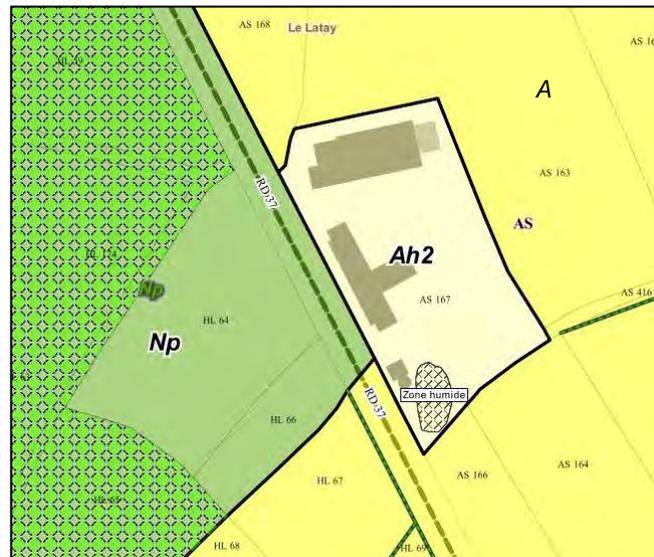
Cette longère est représentative du patrimoine bâti rural du vignoble. Une reconnaissance de son caractère patrimonial avec un indice « p » permettrait une évolution vers une activité de mise en valeur des produits de terroir par exemple.

Changement de destination bâtiment d'intérêt patrimonial : le Latay AS 167



Zonage Actuel : Ah2

Proposition nouveau zonage : Ah2p



Surface de la zone au PLU actuel	Evolution de la surface
Ah2 = - 3926 m <sup>2</sup>	Ah2p = + 3926m <sup>2</sup>

## 2.3 Adapter et compléter le règlement écrit pour maîtriser la densification dans le bien vivre ensemble

La commune de Vallet a mené avec le Pays du vignoble une étude sur le BIMBY « Build In My Backyard ». L'objectif était de repérer les potentialités de constructibilité dans les enveloppes urbaines. Les particuliers intéressés par une évolution de leur propriété ont également pu rencontrer individuellement un architecte afin de réfléchir à leur projet.

Cette première étape a permis à la collectivité de repérer les gisements fonciers de son territoire notamment dans le centre-ville. La collectivité souhaite donc encadrer la densification des milieux bâtis et négocier avec les porteurs de projet afin de maintenir un cadre de vie agréable pour tous.

Aussi, le règlement a été analysé : des points ont été ajoutés, notamment quelques garde-fous pour éviter une trop grande intensification et maîtriser la densification en zone UA, UB et éventuellement AH. A l'instruction, il s'agira que les dossiers soient conformes au règlement du PLU.

L'OAP thématique est un outil complémentaire. Ce document est opposable mais s'apparente plus à un cahier de négociations pour les élus et services instructeurs ou comme une philosophie thématique à respecter pour les porteurs de projets. Sa forme se veut pédagogique pour qu'il soit facilement approprié et compris de tous.

### 2.3.1 Modification du règlement écrit

	PLU Actuel	Proposition nouvelle rédaction	Observations
	<p>Zone UA</p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>La zone UA est la zone agglomérée dense ancienne correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de Vallet.</p> <p>La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiées de la zone sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités</p>	<p>Zone UA</p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>La zone UA est la zone agglomérée dense ancienne correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de Vallet.</p> <p>La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiées de la zone sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales,</p>	<p>En zone urbaine, l'effort de production de logement social doit s'inscrire dans les nouvelles opérations de construction denses.</p> <p>On entend par logement social, les logements financés par des prêts aidés par l'État</p>

	<p>commerciales, artisanales, de services, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitations.</p>	<p>de services, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Toute opération à vocation principale d'habitat de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20% de logement social (arrondi à l'inférieur).</p> <p>Toute opération comportant du logement social pourra bénéficier d'un bonus de constructibilité, au choix entre :</p> <p>20% d'augmentation de la hauteur maximale à l'égout du toit</p> <p>Ou</p> <p>10% d'augmentation de l'emprise au sol</p> <p>Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50% et pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération. »</p>	<p>de type PLS, PLAI, PLUS, PSLA ou autre dispositif à intervenir.</p>
	<p style="text-align: center;">Zone UB</p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.</p> <p>La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiées de la zone sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut également intégrer des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat et des espaces publics ouverts.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UB</p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.</p> <p>La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiées de la zone sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut également intégrer des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat et des espaces publics ouverts.</p>	

		<p>Toute opération a vocation principale d'habitat de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20% de logement social (arrondi à l'inférieur).</p> <p>Toute opération a vocation principale d'habitat de plus de 5 logements devra comporter un minimum de 20% de logement social (arrondi à l'inférieur).</p> <p>Toute opération comportant du logement social pourra bénéficier d'un bonus de constructibilité, au choix entre :</p> <p>20% d'augmentation de la hauteur maximale à l'égout du toit</p> <p>Ou 10% d'augmentation de l'emprise au sol</p> <p>Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50% et pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération. »</p>	
	<p>Zone UA et UB</p> <p><u>Article 3 Accès et voirie</u></p> <p>1) <u>Accès</u></p> <p>Tout accès direct sur la RN 249 et les RD 116 et 7693 est interdit.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante , instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.</p>	<p>Zone UA et UB</p> <p><u>Article 3 Accès et voirie</u></p> <p>1) <u>Accès</u></p> <p>Tout accès direct sur la RN 249 et les RD 116 et 7693 -est interdit.</p> <p>Tout nouvel accès sur la rue st Christophe, la route de Clisson, la rue du Progrès, le Boulevard Dejoie, la route de la Loire, la rue Emile Gaborit est interdit.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante , instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.</p>	



<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p><u>Article 10 Hauteur des constructions</u></p> <p>3) Dispositions générales</p> <p>« la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit soit 3 niveaux, y compris le rez de chaussée , les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau.</p> <p>Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit</p> <p>4) Exceptions</p> <p>« les règles de hauteur ne s'appliquent pas :</p> <p>-aux constructions et installations d'intérêt collectifs, tels que équipements publics, d'infrastructures, médicaux et paramédicaux...</p> <p>- .....</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p><u>Article 10 Hauteur des constructions</u></p> <p>1) Dispositions générales</p> <p>« la hauteur des constructions ne doit pas excéder <del>7.5m</del> <b>9 mètres</b> à l'égout du toit <del>soit 3 niveaux</del> <b>et 10.5 m au point le plus haut</b>, y compris le rez de chaussée , les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau.</p> <p>Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit</p> <p>2) Exceptions</p> <p>« les règles de hauteur ne s'appliquent pas :</p> <p>-aux constructions et installations d'intérêt collectifs, tels que équipements publics, d'infrastructures, médicaux et paramédicaux...</p> <p>- le long des axes : rue des Forges, Place Charles de Gaulle et Boulevard Dejoie :</p> <p style="padding-left: 40px;">- Une hauteur de 9 mètres à l'égout de la toiture pour un projet avec attique ou 12 mètres au point le plus haut <del>3 étages</del> est autorisée sur les unités foncières ayant une façade sur emprise publiques de ces axes</p>	<p>Que ce soit en UA ou en UB, les hauteurs des constructions, à l'égout, sont autorisées jusqu'à 9m (R+2). En UA et sur certains axes denses, cela peut s'avérer cohérent, mais dans des espaces plus résidentiels où la plupart des maisons sont de plain-pied, il peut y avoir des bouleversements paysagers et d'ambiance.</p> <p>L'objectif est de mieux encadrer l'intensité verticale.</p>
<p style="text-align: center;">Zone UB</p> <p><u>Article 10 Hauteur des constructions</u></p> <p>5) Dispositions générales</p>	<p style="text-align: center;">Zone UB</p> <p><u>Article 10 Hauteur des constructions</u></p> <p>1) Dispositions générales</p> <p>« la hauteur des constructions ne doit pas excéder <del>6m</del> <b>9 mètres</b> à l'égout du toit <del>soit 3 niveaux</del> <b>et 9 m au point le plus haut</b>, y</p>	

<p>« la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit soit 3 niveaux, y compris le rez de chaussée , les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau.</p> <p>Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit</p> <p>6) Exceptions</p> <p>« les règles de hauteur ne s'appliquent pas :</p> <p>-aux constructions et installations d'intérêt collectifs, tels que équipements publics, d'infrastructures, médicaux et paramédicaux... ..</p> <p>AH1, Nh1,Ah2,Nh2</p> <p><u>Article 10 Hauteur des constructions</u></p> <p>1) Dispositions générales</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou 2 niveaux y compris le rez de chaussée, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau</p> <p>Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit</p> <p>Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle de hauteur</p>	<p>compris le rez de chaussée , les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau.</p> <p>Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit</p> <p>2) Exceptions</p> <p>« les règles de hauteur ne s'appliquent pas :</p> <p>-aux constructions et installations d'intérêt collectifs, tels que équipements publics, d'infrastructures, médicaux et paramédicaux...</p> <p>- le long des axes : rue des Forges, Place Charles de Gaulle et Boulevard Dejoie :</p> <p>- Une hauteur de 9 mètres à l'égout de la toiture pour un projet avec attique ou 12 mètres au point le plus haut 3 étages est autorisée sur les unités foncières ayant une façade sur emprise publiques de ces axes</p> <p>AH1, Nh1,Ah2,Nh2</p> <p><u>Article 10 Hauteur des constructions</u></p> <p>2) Dispositions générales</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 6,7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au plus haut point ou 2 niveaux y compris le rez de chaussée, les combles pouvant être aménagés sur 1 niveau</p> <p>Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit</p> <p>Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle de hauteur</p>	
---	--	--

	<p style="text-align: center;">UA</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>2)Règles de stationnement</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <p><u>Construction a usage d'habitation – hors hébergement collectif</u></p> <p>Un place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créé ou aménagé, garage compris. En cas d'opération d'au moins 5 logements créés ou aménagés, il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.</p>	<p style="text-align: center;">UA</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>2)Règles de stationnement</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <p><u>Construction a usage d'habitation – hors hébergement collectif</u></p> <p>Un place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de <del>plancher</del> créé ou aménagé, garage compris. En cas d'opération d'au moins 5 logements créés ou aménagés, il est demandé une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.</p> <p>Pour toute création d'un nouveau logement, 2 places de stationnement devront être créée en extérieur, non closes</p>	<p>L'objectif est d'imposer la conservation d'une aire de stationnement accessible et non close pour 2 véhicules pour toute nouvelle création de logement , même en changement de destination.</p>
	<p style="text-align: center;">UB</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>2)Règles de stationnement</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <p><u>Construction a usage d'habitation – hors hébergement collectif</u></p> <p>Deux places de stationnement extérieures par logement</p>	<p style="text-align: center;">UB</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>2)Règles de stationnement</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <p><u>Construction a usage d'habitation – hors hébergement collectif</u></p> <p>Pour toute création d'un nouveau logement, même par changement de destination, 2 places de stationnement extérieures non closes <del>par logement</del></p>	

	<p style="text-align: center;">Ah1 et Nh1</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement</p>	<p style="text-align: center;">Ah1 et Nh1</p> <p><u>Article 12 Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Il est exigé au moins deux places de stationnement <b>en extérieur et non closes</b> par logement , <b>pour toute construction d'un nouveau logement même par changement de destination</b></p>	
--	--	--	--

### 2.3.2 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique

Cette OAP thématique a pour objectif d'être un cahier pédagogique à l'attention des élus, des techniciens et aussi des porteurs de projets. Il s'imposera à tout porteur de projet public comme privé. Il sera un outil de négociations.

# OAP "multi"thématique

## Construire, oui mais comment ?

### Pourquoi cette OAP thématique ?

#### Pour un cadre de vie durable et acceptable à Vallet ///

L'objectif de l'OAP multithématique est de venir compléter les éléments du règlement pour garantir une bonne évolution du tissu urbain, de sa densification, de sa rénovation. Tout projet devra prendre en compte un maximum de critères de cet outil pour s'intégrer au mieux dans le projet d'aménagement global de Vallet souhaité au travers de son PLU.

**Pour renforcer les outils du PLU ///** L'objectif est de doter la commune de Vallet d'un véritable outil de négociation et d'appréciation des projets en milieu urbain ou à urbaniser. Elle permet de guider les techniciens et élus pour valider ou non des autorisations d'urbanisme. C'est un socle commun à s'approprier.

**Pour échanger avec les porteurs de projets ///** L'OAP multithématique se veut très pédagogique pour aider en amont les particuliers à adapter leur dessein. La compréhension et la bonne prise en compte de ces principes d'aménagement valoriseront ces projets et leur intégration dans les espaces urbanisés de Vallet, et favorisera ainsi le bien vivre ensemble



### Portée et application de l'outil :

**QUOI ?** Il s'applique à tout projet de construction ou d'évolution du tissu existant en zone urbaine ou à urbaniser. Dans un principe de compatibilité, l'OAP thématique « Construire, oui mais comment ? » est **opposable à tout permis, division ou déclaration** sur la commune en milieu urbain ou en devenir (dès le 1<sup>er</sup> logement ou autre construction), que ce soit dans le bourg ou les villages.

**QUI ?** Il s'impose à tout porteur de projet, public comme privé.

**Remarque :** *Ces principes ne se substituent pas au règlement ni aux OAP sectorielles mais viennent les compléter.*

## Quelles thématiques prendre en compte ?

### Mode d'emploi

**Compatibilité** /// L'OAP est composée de plusieurs fiches thématiques. Chaque projet doit prendre en compte la philosophie proposée, considérer les exemples qui lui sont propres ou non et intégrer les propositions d'aménagement... tout cela dans un rapport de compatibilité !

**Critères cumulés** /// Dans chaque thématique, l'objectif est de prendre en compte le maximum d'éléments qualitatifs pour adapter le projet aux principes d'aménagement édictés dans l'outil de planification.

**Remarque** : *En fonction de la portée des projets, l'approche thématique ne sera pas impactante. Par exemple, les logiques de stationnement ne sont pas à mesurer lorsque l'on réalise une extension sauf si cela empiète sur les espaces dédiés de l'unité foncière correspondante. Quoiqu'il arrive, il faut démontrer que chaque thématique a été réfléchie et prise en compte.*



### 1. La logique déplacements doux

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières.



### 2. La place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics



### 3. Accès et sécurité

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers



### 4. Formes urbaines

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables



### 5. Mixité et diversité

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement



### 6. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie



### 7. Patrimoine

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques du tissu aggloméré de Vallet

# Approche par thématique

# 1. La logique déplacements doux

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières.



## Objectifs de la thématique

**Problématique** /// Les opérations qui s'accumulent et les divisions foncières ou encore la densification bâtie amènent parfois à rompre des cheminements piétons et des habitudes de circulation douce. L'objectif est de profiter des modifications des espaces urbanisés pour favoriser la continuité du réseau et inscrire des principes d'aménagements qui valorisent la trame piétonne et la sécurise.

#piéton #vélo #cohésion #circulation douce #sécurité #continuité #réseau  
#espace partagé #accessibilité

## Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet ne modifie pas le réseau existant et ne peut pas l'améliorer

**Oui** /// Le projet mérite une réflexion quant à l'amélioration du réseau des modes doux

## Philosophie

**CONTRIBUER A L'ACCROISSEMENT ET A LA QUALITE DU RESEAU** /// Les aménagements piétons et cyclables doivent contribuer aux modes doux de la commune et notamment aux porosités existantes en milieu urbain. Ils participent à améliorer la continuité du réseau. Ils doivent s'harmoniser avec le traitement des espaces environnants.

**NE PAS ROMPRE L'EXISTANT** /// Les opérations et constructions en densification ou renouvellement urbain ne doivent pas rompre de cheminements existants. Une proposition de déviation de liaisons douces peut être proposée dans l'incapacité de respecter un cheminement.

**MATERIAUX ET PAYSAGES** /// Les liaisons douces devront privilégier les matériaux locaux, limiter l'imperméabilisation systématique des sols et préférer des aménagements paysagés et végétalisés.



## Un réseau continu et convivial

### Principes ///

- ❑ Connecter les différents espaces par des liaisons douces pour améliorer la continuité
- ❑ Contribuer à la bonne visibilité des espaces piétons et cyclables et ne pas obstruer leurs entrées et sorties.
- ❑ Organiser les divisions parcellaires pour conserver des porosités piétonnes sans pour autant nuire à l'intimité des espaces privés
- ❑ Conserver des espaces libres accessibles et reliés au sein des opérations d'aménagement
- ❑ Ne pas rompre les cheminements existants et limiter les impasses

### Favoriser

Des aménagements végétalisés, perméables et qui relient des voies publiques ou espaces partagés existants



Des emprises pour les cheminements doux conservées dans des tissus habités

Des espaces intimes conservés



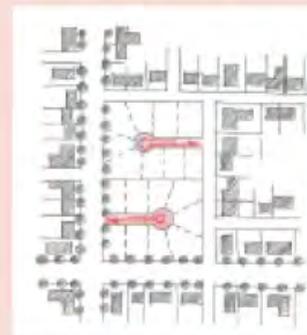
## Des aménagements de qualité

### Principes ///

- ❑ Favoriser des traitements harmonieux avec les espaces environnants
- ❑ Privilégier des traitements perméables
- ❑ Utiliser des matériaux adaptés aux usages, aux fréquentations et à l'identité des sites
- ❑ Valoriser les liaisons et espaces libres ou publics par de la présence végétale et notamment des arbres de haute tige : régulation de l'eau, de la température, ombre, esthétique, infiltration...

### Eviter

Des traitements inadaptés ou inexistant, trottoirs inaccessibles, peu sécurisants pour les usagers



Des voies en impasse, notamment en cœur d'îlot, sans porosité piétonne et peu lisible, qui ferment les espaces

## 2. La place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics



### Objectifs de la thématique

**Problématique** /// La place de la voiture est prépondérante dans l'agglomération de Vallet. Que ce soit sur l'espace public et sur les parcelles privées, la logique du stationnement doit être pensée pour limiter les conflits futurs et atténuer l'impact des automobiles. Visuellement la voiture a un impact fort sur les paysages et physiquement sur la place laissée aux autres usages.

#voiture #stationnement #parking #garage #mutualisation #espace public  
#nuisance # centre-ville # place minute

### Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet n'a pas d'impact sur la place de la voiture ou sur des espaces de stationnement

**Oui** /// Le projet va engendrer des flux ou des besoins en stationnement

### Philosophie

**ATTENUER L'IMPACT DE LA VOITURE** /// Les aménagements pour gérer le stationnement devront être paysagés et s'intégreront dans leur environnement. L'impact visuel de la voiture devra être minimisé ou valorisé.

**MUTUALISER ET VALORISER LES ESPACES** /// Les opérations devront favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et bien réfléchir à leur traitement esthétique. L'imperméabilisation des sols devra être limitée.

**FAVORISER LE STATIONNEMENT HORS ESPACE PUBLIC** /// La place de la voiture est très importante sur les espaces publics, sur les voies de circulation ou aux abords. Les opérations devront prévoir un nombre de places adapté hors espaces publics.

## **P** Limiter l'impact sur l'espace public

### Principes ///

- Favoriser la réalisation des aires dédiées au stationnement individuel sur les espaces privés
- Pour les lots individuels à vocation d'habitat, intégrer un espace libre de stationnement accessible non clos et ouvert sur une emprise publique et pouvant accueillir au moins 2 véhicules
- Aménager des espaces de stationnement mutualisés dans les opérations résidentielles et/ou mixtes
- Intégrer les garages dans les volumes construits principaux ou en continuité

### Favoriser

Conserver des espaces libres et non clos pour le stationnement des véhicules motorisés sur les parcelles individuelles, sans murs



Prévoir des espaces mutualisés de stationnement dans les opérations mixtes ou groupées

Conserver les arbres

## **P** Adapter les traitements

### Principes ///

- Favoriser des traitements harmonieux avec les espaces environnants en limitant l'impact des éléments de signalisation (peinture, panneaux, mobiliers...)
- Limiter l'imperméabilisation des sols sur les espaces résidentiels et favoriser les traitements garantissant une infiltration de l'eau
- Conserver et/ou ajouter des arbres sur les aires de stationnement et voies partagées des opérations
- Masquer les espaces de stationnement pour limiter l'impact visuel des voitures (notamment aux abords des axes structurants et places publiques fréquentées, les préférer en retrait)

### Eviter

Eviter une totale imperméabilisation des sols et un bouleversement des écoulements naturels



Des espaces non mutualisés, des accès qui se multiplient et du stationnement sauvage

Des conflits d'usages à gérer



# 3. Accès et sécurité

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers



## Objectifs de la thématique

**Problématique** /// L'intensification de la ville, des flux, des habitants et des activités augmentent le nombre de véhicules motorisés et des modes de déplacements. Cela incite à réfléchir à l'organisation des circulations, aux accès des parcelles privées, à la gestion des entrées et sorties sur voies publiques, à la perte d'espace dédiée... Pour limiter les conflits et améliorer la sécurité, ces éléments sont à encadrer lorsque l'agglomération se densifie.

#accès #entrées-sorties #sécurité #voirie #circulation #portail #place de retournement #demi-tour #visibilité

## Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet n'intègre pas de nouveaux accès et ne génère pas de nouveaux flux

**Oui** /// Le projet va générer de nouvelles logiques d'accès ou modifie l'existant

## Philosophie

**LIMITER LA MULTIPLICATION DES ACCES** /// Tout en conservant une bonne accessibilité, il est important d'éviter la multiplication des accès car ils génèrent des conflits entre espaces privés et publics et notamment sur la sécurité des modes de déplacements.

**MUTUALISER LES VOIES ET ACCES** /// Les réaménagements fonciers et les opérations en densification doivent être optimisés en limitant l'espace dédié aux voies. Ces emprises peuvent être mutualisées pour limiter les coûts et l'artificialisation des sols et optimiser les usages.

**VALORISER LES TRAITEMENTS ET LA VEGETALISATION** /// Les espaces dédiés aux circulations motorisées sont trop souvent minéraux, imperméables et peu valorisés. Une meilleure gestion des eaux pluviales, un traitement paysager et un renforcement des éléments végétaux sont à envisager.



## Mutualiser et améliorer la sécurité

### Principes ///

- Mutualiser les accès pour les opérations de plus de 2 logements (ou lots)
- Favoriser les procédures de permis d'aménager pour encadrer la mutualisation des accès et limiter le nombre de voies privées
- Limiter les entrées-sorties sur les rues principales et fréquentées
- Eviter la suppression des places de stationnements publics lors de la création de nouveaux accès
- Garantir une bonne visibilité sur les emprises publiques lors de la création d'un accès



## Adapter les voies et les traitements

### Principes ///

- Conditionner des voies d'accès mutualisées et partagées, sans trottoirs ni bas-côtés pour desservir des opérations denses et urbaines, voire mixtes
- Eviter les entrées-sorties directes de garage à l'alignement sur emprise publique
- Valoriser ces fonciers par des traitements perméables, bordés d'éléments végétaux et intégrer les réseaux et raccordements

### Favoriser

La mutualisation des voies d'accès lors des divisions foncières (ne pas hésiter à demander à ses voisins s'ils ont des projets!)



Adapter les voies et leurs traitements pour des usages adéquats et qui s'insèrent dans le contexte

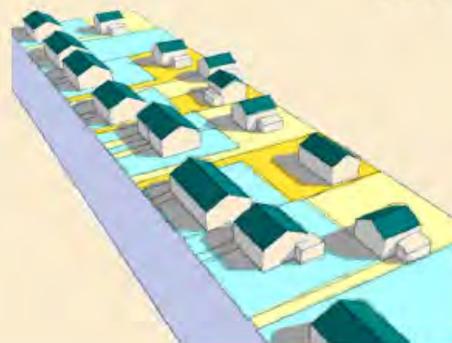


### Eviter

Des sorties de garages sur les voies, des accès étroits et des espaces peu valorisants sur rue



Des divisions foncières sans accès commun, en drapeau, et une multiplication des entrées-sorties sur les voies et emprises publiques



# 4. Formes urbaines

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables



## Objectifs de la thématique

**Problématique** /// La mutation des espaces bâtis amènent à des bouleversements des volumes et formes bâties. Des façades imposantes, des gabarits volumineux, des ensoleillements perturbés, des caractéristiques répétitives... modifient la lecture de la ville et ne participent plus à un embellissement partagé. Les effets de la densité amènent à repenser la concentration d'habitats et d'habitants et à adapter les configurations du vivre ensemble.

#volume #gabarit #hauteur #emprise au sol #implantation #densité #intensité bâtie #perceptions #lecture de la ville

## Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet n'a pas pour but de modifier les formes urbaines, d'en créer ou d'en supprimer

**Oui** /// Le projet doit composer avec de nouveaux volumes ou modifier l'existant

## Philosophie

**FAVORISER UNE BONNE INTEGRATION BATIE** /// L'évolution du tissu existant ne doit pas bousculer le paysage urbain. Les volumes doivent s'intégrer dans leur environnement proche et participer à la qualité des perceptions. Ils ne doivent pas rompre avec la convivialité des espaces.

**EVITER L'UNIFORMISATION** /// Les opérations devront limiter l'uniformisation des formes et des tissus bâtis. Tout en respectant les caractéristiques locales et en présentant des volumes simples et lisibles, elles devront rythmer les espaces.

**ANTICIPER UNE EVOLUTION DANS LE TEMPS** /// Les principes d'aménagement devront organiser les accroches et les implantations des bâtis les uns avec les autres pour toujours permettre une évolution dans le temps et un perpétuel renouvellement. Les opérations ne doivent figer les espaces.



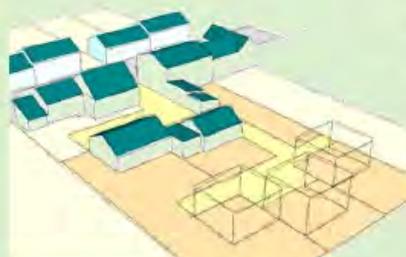
## Encadrer les formes et leur évolution

### Principes ///

- Favoriser la bonne intégration avec les bâtiments voisins : aspect, hauteur et volume du bâti principal, façade, architecture, orientation...
- Qualifier le rapport à la rue en favorisant les accroches bâties plutôt que les murs et notamment les volumes secondaires pour les secteurs résidentiels.
- Favoriser les implantations du volume principal à l'alignement en milieu urbain dense et pour les opérations mixtes.
- Conserver des espaces non-bâti pour permettre des évolutions futures, extensions ou annexes, voire division foncière.

### Favoriser

Mitoyenneté par les volumes secondaires et accroche à la rue de qualité



Implantations des volumes principaux à l'alignement sur une courée interne et sur au moins une limite séparative pour permettre une évolution future sur la parcelle



## Respecter le voisinage et l'environnement

### Principes ///

- Limiter les façades imposantes en limite séparative
- Optimiser les volumes principaux et les volumes secondaires pour conserver un maximum d'espaces non-imperméables ou végétalisés.
- Eviter les vues directes sur les espaces privatifs
- Privilégier la mitoyenneté par les volumes secondaires (ou annexes) pour conserver l'intimité des voisins
- Optimiser les divisions en prenant en compte les futures implantations bâties et espaces non construits

### Eviter

Une faible optimisation du foncier et des implantations en milieu de parcelle, laissant peu de place à une bonne imbrication des éléments bâtis



Un traitement des espaces libres peu homogène, des formes urbaines empilées les unes à côté des autres et des aménagements peu optimisés

## 5. Mixité et diversité

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement



### Objectifs de la thématique

**Problématique** /// Les procédures de construction de logements ont menées à concevoir des produits uniformisés et dédiés à l'accueil de familles avec enfants : de grands logements en accession à la propriété. Cette mode n'a pas permis de répondre à une offre diversifiée en habitat, notamment en logements de petite taille en accession aidée ou encore en habitat adapté pour les personnes âgées. L'évolution des espaces bâtis est l'occasion de renforcer certains aspects urbains et de programmation.

#mixité #habitat #logement social #plain pied #T2-T3 #locatif # appartement  
#densité #diversité #offre et demande

### Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet n'influe pas la mixité dans les tissus existants

**Oui** /// Le projet impacte la diversité d'habitat et participe à renforcer la mixité

### Philosophie

**CONTIBUER A DIVERSIFIER L'HABITAT** /// Les opérations en densification doivent pouvoir varier les typologies, entre maisons et appartements, accession ou locatif ou encore sur la taille des logements.

**DES VOLUMES MODESTES ET ACCESSIBLES** /// La densification peut-être l'occasion de renforcer le parc par des logements de petite taille et de plain pied : à la fois accessible et s'intégrant dans un tissu résidentiel peu dense. Ils complètent l'offre importante des grands pavillons et viennent renforcer l'adéquation du parc. Cela peut faciliter l'adaptation de l'habitat pour rapprocher des seniors du centre-ville.

**RENFORCER LE PARC SOCIAL** /// L'accession aidée ou encore le locatif social sont des produits très utiles dans de nombreux parcours résidentiels. Les procédures doivent être facilitées pour que les opérations en densification et en renouvellement puissent créer des logements sociaux et abordables.



## Diversifier les typologies d'habitat

### Principes ///

- ❑ Privilégier la diversité des typologies d'habitat dans une opération et faire varier au moins un des 4 critères suivants : la taille (petit/moyen/grands), la catégorie (social/accession/location), le type (maison, appartement), l'accessibilité (plain pied/étage)
- ❑ Dans le cadre d'un lotissement, faire varier le découpage et la taille des lots pour influencer sur la programmation en habitat
- ❑ Privilégier des volumes de constructions simples et adaptés qui pourront évoluer en fonction des besoins des usagers et inciter à faire des produits de taille modeste en fond de parcelle et en cœur d'îlot



## Renforcer l'aspect social et abordable

### Principes ///

- ❑ Contribuer à la production de logements sociaux sur la commune dans les opérations denses et mixtes
- ❑ Conserver des volumes modestes et privilégier la construction de logements abordables pour favoriser le début de parcours résidentiels sur la commune
- ❑ Dans le cadre d'une opération dense ou collective, un bonus de constructibilité pour du logement social pourra être accordé (se référer au règlement)
- ❑ Renforcer l'offre de logements accessibles aux seniors en centre-ville

### Favoriser

Des opérations diversifiées, à proximité du centre ville et intégrées dans le tissu existant



Des gabarits modestes et accessibles en fonds de parcelles, adaptés à des petits ménages

### Eviter

Une faible mixité de logements, de parcellaires et des implantations répétitives au sein d'une opération



Des grandes maisons qui s'implantent tout près d'autres grandes maisons, ou en second rang et qui ne participent pas à la mixité du quartier

# 6. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie



## Objectifs de la thématique

**Problématique** /// Les milieux urbains s'intensifient et laissent peu à peu moins de place aux éléments naturels et aux composantes végétales. La gestion des ressources, la qualité de l'air, de l'eau ou encore des sols devient plus complexe lorsque la densité est importante. La qualité du cadre de vie en dépend et doit être encadrée.

#cadre de vie #eau #assainissement #pollution #nature en ville #espace vert #air #sol et sous-sol #paysage #santé #déchets

## Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet n'impacte pas d'éléments naturels ni de ressources en particulier

**Oui** /// Le projet doit intégrer une bonne gestion des ressources et prendre en compte les composantes naturelles

## Philosophie

**FAVORISER LA NATURE EN VILLE** /// Les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux. La trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale.

**AMELIORER LA GESTION DES RESSOURCES** /// Les opérations doivent prendre en compte l'impact sur les ressources naturelles et sur leur gestion. L'assainissement et la gestion des déchets seront également à intégrer dans l'évolution des espaces.

**PARTICIPER A UN CADRE DE VIE DE QUALITE** /// L'intensification d'un espace urbanisé peut participer à améliorer le cadre de vie en valorisant les composantes végétales et en ajoutant des éléments naturels. La gestion des ressources doit être pensée en amont de toute nouvelle urbanisation comme l'assainissement ou les déchets.



## Valoriser la nature en ville

### Principes ///

- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations
- Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation
- Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces
- Sensibiliser aux effets positifs des arbres en ville : ombre, régulation de la température, gestion de l'eau...



## Avoir une gestion durable des ressources

### Principes ///

- Améliorer les liaisons douces, leur visibilité et leur accès pour développer les déplacements décarbonés
- Limiter l'imperméabilisation des espaces comme les voies, les terrasses ou les aires de stationnement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et un bon écoulement
- Prévoir des espaces de ramassage de déchets (bacs et tri sélectif) accessibles et éviter les dépôts sur les emprises publiques
- Prévoir des raccordements simples et accessibles, notamment lors des divisions foncières

### Favoriser

La conservation des arbres de haute tige et d'un espace vert associé



Des espaces verts et plantées aux abords des emprises publiques et des cheminements



### Eviter

La suppression de tous les éléments initiaux du site et les composantes végétales

Des espaces entièrement minéraux



La fermeture des unités foncières par des murs imposants continus, non perméable et sans traitement végétal

# 7. Patrimoine

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques du tissu aggloméré de Vallet



## Objectifs de la thématique

**Problématique** /// Les espaces urbanisés se renouvellent sans cesse. En reconstruisant la ville sur elle-même, des traces du passé, de l'histoire et de l'identité locale disparaissent, sont remplacées ou déplacées. Les détails architecturaux et les implantations historiques ne doivent pas être totalement effacés pour laisser place à un patrimoine contemporain et une urbanisation banalisée.

#patrimoine #architecture #caractère #paysage #détails #matériaux  
#composition #rénovation #identité #image

## Mon projet est-il concerné ?

**Non** /// Le projet ne porte pas atteinte au patrimoine local de Vallet

**Oui** /// Le projet concerne un élément ou plusieurs éléments patrimoniaux locaux

## Philosophie

**PROTEGER LE PATRIMOINE BÂTI** /// Le patrimoine bâti sur la commune de Vallet est pluriel et mérite d'être conservé pour témoigner de l'histoire locale. En milieu urbain, les bâtiments, les éléments ponctuels, les demeures, les moulins, les murs, le petit patrimoine... font partie de la richesse et de la diversité du patrimoine à préserver.

**CONSERVER L'IDENTITE COMMUNALE** /// Les opérations ne doivent remettre en cause l'identité rurale et viticole de la commune. La ville s'épaissit et se densifie mais doit protéger ses caractéristiques et ce pourquoi les habitants vivent et apprécient la cité.

**VALORISER LES DETAILS ARCHITECTURAUX** /// Le renouvellement urbain efface parfois des détails, ornements ou formes du bâti. Réinterpréter ou conserver tout simplement certaines caractéristiques bâties permet de valoriser le patrimoine tout en acceptant la rénovation ou la transformation urbaine.



## Valoriser tous les patrimoines

### Principes ///

- ❑ Conserver autant que possible le bâti et les éléments patrimoniaux présents sur les sites en mutation et sur les bâtiments existants
- ❑ Restaurer et valoriser les détails architecturaux et le petit patrimoine
- ❑ Respecter et conserver les volumes, les ouvertures, les implantations et les formes urbaines traditionnels
- ❑ Contribuer à la diversité patrimoniale architecturale et permettre le développement de nouvelles formes et détails contemporains intégrés au socle existant

### Favoriser

Des vignes comme éléments décoratifs naturels et identitaires sur les aires de stationnements partagées



Le respect des ouvertures lors de rénovations urbaines et la conservation des implantations des bâtis principaux



## Mettre en avant les identités locales

### Principes ///

- ❑ Favoriser les réhabilitations à l'identique des éléments témoins de l'histoire et de la culture locale
- ❑ Contribuer à l'identité communale au travers d'une architecture contemporaine intégrée et respectueuse des caractéristiques locales
- ❑ Mettre en avant des symboles liés à l'histoire et à l'attractivité de la commune, notamment en lien avec la ruralité et la viticulture
- ❑ Donner des identités aux nouveaux quartiers qui s'intègrent dans l'image globale de la ville et éviter l'uniformisation des espaces résidentiels

### Eviter

De nouvelles tendances contemporaines qui réinterrogent les aspects et les formes et rompent brutalement avec l'existant



La disparition des éléments patrimoniaux et du petit patrimoine

La rupture des identités bâties traditionnelles

# Mon projet remplit-il les objectifs de l'OAP ?

## Philosophie[s]

**Thématiques** /// Pour chaque thématique, argumenter comment le projet prend en compte les philosophies proposées.

**Exemples** /// Dans chaque thématique, les exemples ne sont pas forcément à reproduire. C'est une idéologie globale qu'il faut comprendre pour adopter les principes d'aménagement au projet. Et ainsi s'insérer dans la politique global d'aménagement du territoire et mutation des espaces bâtis de la commune de Vallet



### 1. La logique déplacements doux

...ou comment assurer une bonne continuité de la trame des mobilités douces entre le tissu existant, les futures opérations et divisions foncières.



### 2. La place de la voiture

... ou comment bien intégrer le stationnement sur les espaces privés et publics



### 3. Accès et sécurité

... ou comment favoriser la gestion des entrées-sorties entre espaces privés et publics et sécuriser les flux des différents usagers



### 4. Formes urbaines

... ou comment maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables



### 5. Mixité et diversité

... ou comment favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en encadrant les opérations de densification et de renouvellement



### 6. Nature et ressources

... ou comment favoriser le respect de l'environnement et des ressources lorsque le milieu urbain s'intensifie et modifie le cadre de vie



### 7. Patrimoine

... ou comment conserver les identités bâties et ambiances historiques du tissu aggloméré de Vallet

## Cas 1 /// division simple



### Division simple d'une parcelle de 1 ha:

Conservation de la maison existante sur 500m<sup>2</sup> et construction d'un pavillon sur environ 500 m<sup>2</sup>

Maison de 100m<sup>2</sup> d'emprise et conservation d'un espace libre d'environ 350 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup> de stationnement ouvert

70% de perméable

Hauteur 5,50m à l'égout et bâtiments secondaires à l'égout et 3m pour les bâtiments secondaires



### 1. La logique déplacements doux

Le projet impacte peu les déplacements doux et les emprises dédiées.



### 2. La place de la voiture

2 places ouvertes et non closes ont été prévues sur la parcelle



### 3. Accès et sécurité

Un accès supplémentaire est créé, mais peu d'autres possibilités existaient



### 4. Formes urbaines

Une forme pavillonnaire classique est respectée et les vis-à-vis aussi, même si le jardin Sud est réduit dans la maison initiale



### 5. Mixité et diversité

La diversité n'a pas été recherchée



### 6. Nature et ressources

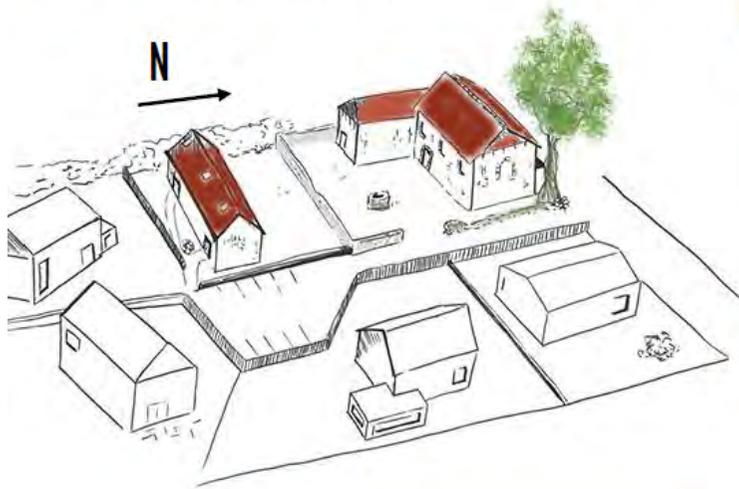
70% est laissé en pleine terre et les éléments naturels sont conservés



### 7. Patrimoine

L'identité locale n'est pas rappelée mais la maison s'insère dans le tissu résidentiel

## Cas 2 /// Petit lotissement



### Petit lotissement, ancienne ferme :

Conservation de la demeure existante et séparation de la longère au Sud.

Division du reste de la parcelle en 4 lots avec un accès commun et une petite aire de stationnement et de retournement

Disparition des éléments naturels



### 1. La logique déplacements doux

Le projet ne crée pas de continuité douce vers le Sud



### 2. La place de la voiture

Le stationnement est compris sur chaque parcelle et une aire commune est créée



### 3. Accès et sécurité

Un accès commun est créé et est la seule sortie sur voie principale



### 4. Formes urbaines

Les formes urbaines et les gabarits n'ont pas été travaillés. Les formes existantes sont conservées



### 5. Mixité et diversité

La diversité n'a pas été recherchée, sauf la longère qui s'est divisée en 2 petits logements



### 6. Nature et ressources

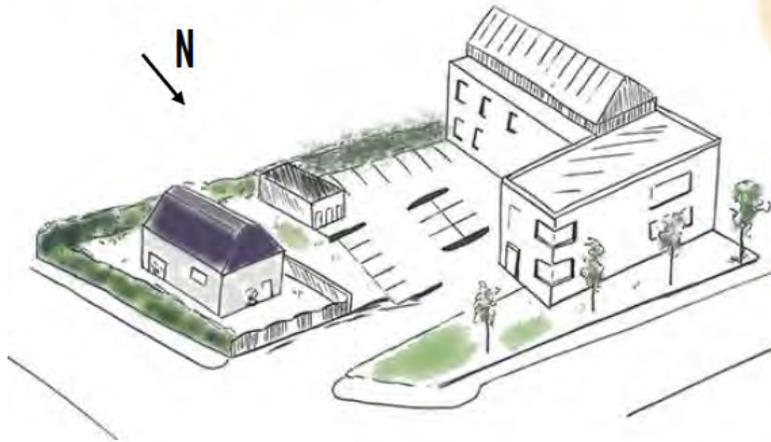
Les éléments naturels n'ont pas été conservés, notamment les arbres



### 7. Patrimoine

Les éléments patrimoniaux bâtis sont conservés

## Cas 3 /// Petit collectif



### Petit collectif

Cession d'un grand terrain et construction d'un petit collectif en front de rue, au Nord

Un espace commun partagé imperméable et pour du stationnement essentiellement

Un espace vert paysagé en front de rue

Une densité forte et une mixité travaillée



### 1. La logique déplacements doux

La porosité piétonne n'est pas étendue mais le rapport à la rue est travaillé



### 2. La place de la voiture

Le stationnement est suffisant et sur l'unité foncière



### 3. Accès et sécurité

Un seul accès est conservé, en impasse privée



### 4. Formes urbaines

Les gabarits sont imposants et en front de rue mais s'insèrent bien dans le milieu



### 5. Mixité et diversité

La diversité est recherchée et 3 types d'appartements sont proposés



### 6. Nature et ressources

Les éléments naturels sont travaillés uniquement en façade. Forte imperméabilisation.



### 7. Patrimoine

Les éléments patrimoniaux et l'identité locale n'est pas recherchée

## 2.4 Compléter le règlement écrit

Dans le cadre des instructions des autorisations du droit des sols, il a été constaté des incohérences et des règles parfois trop subjectives. Cela peut parfois fragiliser la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est donc nécessaire aujourd'hui de reformuler certaines règles et d'en préciser d'autres notamment pour les zones UA, UB, A, Ah, Nh,

	PLU Actuel	Proposition nouvelle rédaction	Observations
	<p>Zones UA, UB, Ah1, Ah2, Nh1, Nh2</p> <p>Article 11 Aspect extérieur</p> <p>4) Clotures</p> <p>...Les clotures ne pourront excéder 2 mètres....</p> <p>Les clotures en facade sur voies ouvertes à la circulation, en limite séparative et le long des espaces communs non ouverts à la circulation seront constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit un mur plein traditionnel constitué de pierres appareillées ou de matériau revetu d'un enduit</li> <li>-soit un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre</li> <li>-soit d'une palissade ou d'une lisse ou d'un barraudage ou d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, d'une haie vive d'essences locales.</li> </ul>	<p>Zones UA, UB, Ah1, Ah2, Nh1, Nh2</p> <p>Article 11 Aspect extérieur</p> <p>4) Clotures</p> <p>...Les clotures ne pourront excéder 2 mètres....</p> <p>Les clotures en facade sur voies ouvertes à la circulation, en limite séparative et le long des espaces communs non ouverts à la circulation seront constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit un mur plein traditionnel constitué de pierres appareillées ou de matériau revetu d'un enduit</li> <li>-soit un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.60 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre, <b>de lisse, panneaux ou barraudage</b></li> <li>-soit d'une palissade ou d'une lisse ou d'un barraudage ou d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre, d'une haie vive d'essences locales.</li> </ul>	<p>Le règlement est étoffé <b>et s'adapte à l'évolution des matériaux et formes</b> mis sur le marché pour les clôtures.</p>

	<p style="text-align: center;">Zone A</p> <p>Article 11 Aspect extérieur</p> <p>3) facades</p> <p>a-aspect</p> <p>Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les facades y compris celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des facades doivent d'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en tôle ou en fibro ciment.</p> <p>...</p> <p>Le parement extérieur des murs sera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-en pierre du pays</li> <li>-en enduit (les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région)</li> <li>-en bois en ossature et en parement</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Zone A</p> <p>Article 11 Aspect extérieur</p> <p>3) facades</p> <p>a-aspect</p> <p>Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les facades y compris celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des facades doivent d'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.</p> <p>L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en tôle <b>ondulée</b> ou en fibro ciment.</p> <p>...</p> <p>Le parement extérieur des murs sera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-en pierre du pays</li> <li>-en enduit (les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région)</li> <li>-en bois en ossature et en parement</li> <li>- en bac acier...</li> </ul>	<p>Il est proposé d'ouvrir la liste des matériaux de construction de nouveaux bâtiments agricoles. Pour une question de cout, le bac acier est utilisé en façade ces bâtiments.</p>
--	---	---	---

## 2.5 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2Au de Bonne Fontaine : modification du zonage, création d'un règlement écrit et adaptation de l'OAP

### Constat

En application de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme : « lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Les motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont exposés ci-après.

**Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.**

#### 1. Justification de la nécessité d'ouverture à l'urbanisation

A travers son PLU, la ville de Vallet a fait le choix d'un scénario de développement apaisé et équilibré. En 2015, le SCoT classe la commune en A, ce qui signifie que 1056 nouveaux logements sont prévus pour Vallet d'ici 2025 /2030.

Ce rythme de production de logements représente environ 80 à 88 logements neufs par an en moyenne. Ainsi d'ici fin 2019, plus de 560 logements supplémentaires sont envisagés.

Entre 2014 et 2019, 401 logements ont été autorisés sur la commune dont 37 logements locatifs sociaux soit une moyenne de 66,8 logements par an depuis 2014.

Depuis l'approbation du SCoT en juillet 2015, 21% des 1056 logements ont déjà été autorisés dont 72 % en enveloppes urbaines identifiées au SCoT.

La croissante démographique, quant à elle, s'établit à environ 1% par an entre 2010 et 2015.

La production de logements a donc été insuffisante pour répondre aux objectifs du PLU.

L'analyse de la production de logements met en avant qu'une partie du renouvellement de la ville se réalise de manière spontanée au travers d'opérations privées dans le cadre du fonctionnement du marché immobilier local. Ainsi, dans l'objectif de conforter le développement urbain au plus près du centre-ville, des opérations de renouvellement urbain ont été menées ou sont en cours dans différents secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat de la commune :

- Lotissement de la rue des caves en zone UB : pour la création de 9 logements tous livrés.
- Lotissement de la rue de Bretagne en zone UB : pour la création de 6 logements tous livrés.
- Lotissement du chemin des buttes en zone UB : pour la création de 4 logements en cours. Il reste 1 logement à livrer.
- Rue St Christophe, résidence Vindemia en zone UB : création de 29 logements sociaux en cours de réalisation.

Ce qui porte la densité dans l'enveloppe urbaine à 36 logements à l'hectare.

La vitesse de commercialisation des différentes opérations démontre le caractère dynamique et attractif de la commune de Vallet qui connaît une forte demande de logements.

L'étude BIMBY lancée en partenariat avec le syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais a également permis d'obtenir une photographie plus précise des projets privés qui seront lancés dans les prochaines années sur le secteur du centre-ville, des villages de Bonne Fontaine et de La Chalousière. Toutefois, ces opérations d'initiative privée se déroulent souvent selon un processus long et aléatoire qui ne permet pas à lui seul de répondre à tous les besoins inhérents au développement de Vallet.

Les nouvelles constructions dans les villages sont surtout issues de divisions foncières ou de changements de destination des bâtiments répertoriés au titre de la préservation du patrimoine (identifiés par l'indice p au zonage du PLU), étant précisé que toute nouvelle construction est soumise à l'absence de site viticole à proximité.

Un travail d'identification des capacités d'urbanisation a permis de recenser les potentiels en dents creuses (avec des aménagements plus ou moins complexes) des parcelles situées en zones Ah1 et Nh1. Il en ressort un potentiel d'environ 105 logements plus 37 potentiels avec une dureté foncière forte.

Ainsi, hors projets privés en terrains diffus, l'urbanisation de la ville de Vallet, se fera dans les zones identifiées dans le PADD du PLU, à savoir :

- Trois zones d'urbanisations complémentaires à court terme, zonée en 1Au.
- Sept secteurs d'urbanisation complémentaires à plus long terme, zonés en 2Au.
- Des sites de renouvellement urbain.

Concernant les zones 1Au, seule la zone du secteur du Bois Brulé a été urbanisée en partie. Sur les 5,4 hectares qu'il comprend, seuls 3,82 hectares ont été urbanisés depuis 2014, soit 88 nouveaux logements proposant divers types d'habitat pour le locatif ou l'acquisition : collectif, semi collectif, individuel dont 25% de logements sociaux. La partie restante, détenue par un seul propriétaire, fait l'objet d'une forte dureté foncière.

Les deux autres sites 1Au de « la Bronnière » et « les Roseaux » concernent deux sites de renouvellement urbain : un ancien chai viticole et une ancienne briqueterie qui nécessitent d'être déconstruits et dépollués avant d'envisager un projet de logements. A ce jour, aucun porteur de projet ne s'est montré intéressé par ces sites.

Pour ce qui est des zones 2Au, seule la zone du secteur de la ZAC St Christophe-La Prestière a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour une partie du programme à destination d'habitat. Le foncier de ce secteur est maîtrisé par la collectivité. Il est ainsi envisagé accueillir 60 nouveaux logements (collectifs, individuels groupés et terrains à bâtir) d'ici 2022 sur cette première tranche de la ZAC St Christophe, et 120 logements au total sous dix ans.

Dans le périmètre autour de l'agglomération, les sites 2Au sont identifiés comme pouvant se développer pour accueillir de nouveaux logements.

Or, ces sites, dits « des Champs Barrés » et « des prés du Milieu » détenus par de multiples propriétaires privés, sont difficilement mobilisables à court terme. La dureté foncière ne permet pas d'envisager une ouverture à l'urbanisation prochainement. La commune souhaite également pouvoir encadrer la qualité de ces opérations de développement urbain et réfléchit au montage opérationnel à privilégier.

La commune envisageait d'accueillir à court terme une nouvelle population sur le site de l'actuel centre commercial route d'Ancenis, ce dernier devant se déplacer en entrée de ville, sur la ZAC dite du Brochet. Ce foncier représente cinq hectares disponibles, il est prévu un nouveau quartier d'habitat et un équipement public. La commune qui souhaite maîtriser l'urbanisation de ce site stratégique s'est portée acquéreur de ce foncier via un portage foncier par l'Agence foncière de Loire Atlantique.

Le site devant être libéré, déconstruit et dépollué, la commune n'envisage son urbanisation qu'à moyen terme, soit aux alentours de 2023/2024.

Les capacités d'urbanisation identifiées ne permettent donc pas de couvrir les besoins en logements de la commune sur du court terme.

La commune ne pouvant pas mobiliser de foncier à court terme, elle s'est ainsi projetée sur les secteurs 2Au restants mobilisables pour de l'habitat : Bonne Fontaine, la Chalousière et La Gobinière. Soucieuse d'adopter une stratégie de développement de la ville prévoyant une consommation économe du foncier, la commune a axé son choix sur le développement des opérations en extension urbaine, identifiées dans son PLU.

Le village de Bonne Fontaine, situé le plus proche du bourg où une liaison douce est projetée, semble le plus opportun pour accueillir une opération de développement urbain.

Outre la production de logements nécessaires au maintien de la population et à la croissance démographique, afin d'assurer l'accueil de la population dans des bonnes conditions la commune met en œuvre plusieurs projets d'équipements :

- Une salle multisports, récente,
- La création d'une école de musique (livraison prévue fin d'année 2020),
- L'extension du complexe culturel du Champilambart (livraison fin d'année 2020)
- L'extension du groupe scolaire Ecole Paul Eluard réalisée pour la rentrée 2019

De même, la communauté de communes Sèvre et Loire, en partenariat avec la commune, entame les travaux d'agrandissement de la zone économique des Dorices. Cette extension aura un effet favorable sur l'augmentation des offres d'emploi sur place et permettra ainsi de limiter les déplacements pendulaires domicile-travail.

En termes de logements sociaux, la commune a pour objectif une production de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) sur les logements neufs. Depuis 2013, 98 LLS ont été réalisés. A cela s'ajoutent 48 logements à venir sur l'opération de Saint Christophe, soit une production de 36,54% de la production totale de logements en LLS. Sur ce thème aussi, la commune respecte ses objectifs.

## 2. Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone de Bonne Fontaine, pour une surface totale de 2 ha 60, a donc pour objectif de répondre à la demande de logements, de poursuivre une urbanisation cohérente et de s'inscrire dans l'objectif fixé par le PLU.

Cet objectif est de favoriser un aménagement d'ensemble cohérent, assurant la réalisation de maisons individuelles groupées, ainsi qu'un espace commun central, à l'image des communs de villages.

La localisation de cette zone en continuité du village de Bonne Fontaine, permet de faciliter l'intégration de la nouvelle population avec celle déjà résidente et permet des liaisons via le chemin en site propre.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation du site de Bonne Fontaine est de permettre un aménagement dont le programme est constitué des éléments suivants :

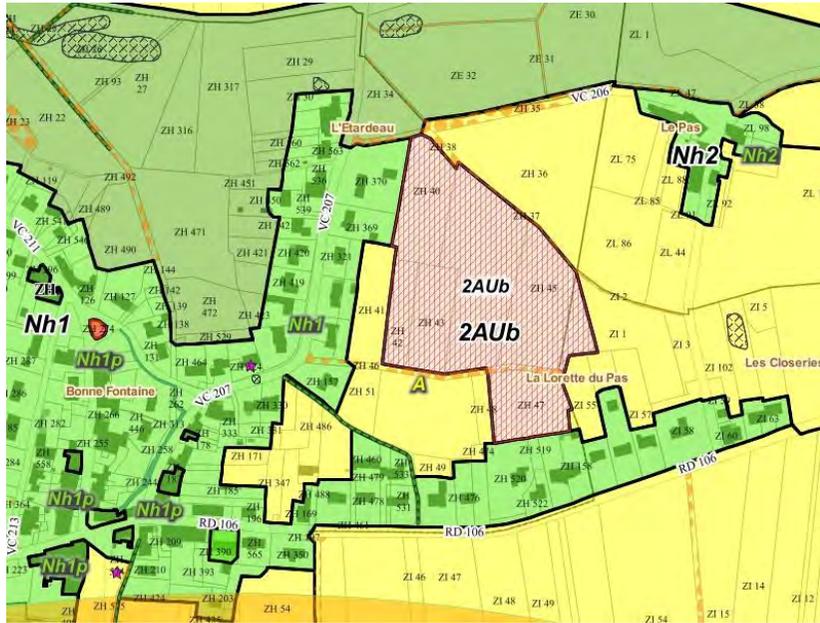
- Réaliser 35 logements en tout sur 2 ha 60.
- Prévoir 14% de logements abordables pour aller dans le sens de la mixité. La commune, en concertation avec les bailleurs sociaux, a fait le choix de ne pas imposer de logements sociaux dans ce programme et de privilégier les 25% de logements sociaux dans les opérations à proximité des services et commerces afin de réduire les coûts de transport.
- Aménager un espace central commun sous forme de parc accessible à tous, à l'image des communs de village.
- Prévoir un cheminement doux tout le long de la coulée verte rejoignant le centre du village à l'Ouest.
- Sécuriser l'accès par le sud sur la RD 106, supprimer l'accès par le nord, et ce afin de sécuriser les déplacements dans le village de Bonne Fontaine. En effet, lors de la concertation avec les riverains, il s'est avéré que l'accès par le nord pouvait engendrer un passage important de véhicules dans le village dont les rues ne sont pas suffisamment dimensionnées pour une augmentation du trafic.

La faisabilité technique de l'ouverture de Bonne Fontaine est assurée par :

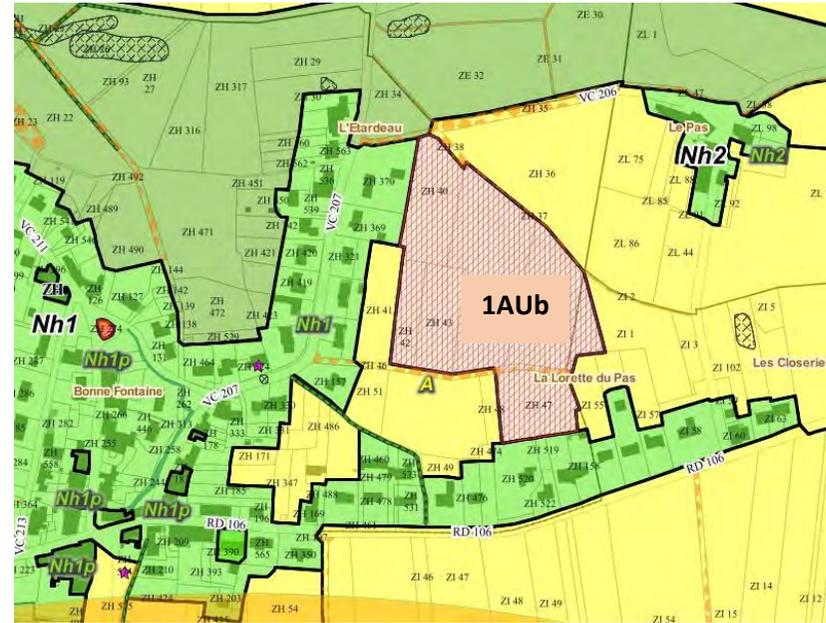
- La mise en place d'un PUP pour la réalisation de l'aménagement sécuritaire sur la RD 106, en accord avec le Conseil Départemental.
- La STEP a une capacité suffisante pour permettre le raccordement des nouvelles constructions.
- L'ensemble des autres réseaux sont à proximité du site.
- La réalisation d'une liaison cyclable entre Bonne Fontaine et le bourg est en réflexion.
- Le foncier est maîtrisé par un seul interlocuteur qui sera partenaire du PUP.
- L'ouverture à l'urbanisation du site de Bonne Fontaine n'a pas d'impacts sur le milieu agricole : il s'agit de prairies fauchées pour l'entretien. Aucun agriculteur ni viticulteur ne les exploite. Les parcelles alentours ne sont pas non plus en zone viticole protégée, les vignes ont disparu depuis 2013.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de Bonne Fontaine, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, semble indispensable. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation en zone 1Aub et l'ajustement de l'OAP sur le site de Bonne Fontaine est proposé.

Zonage actuel



Zonage après modification



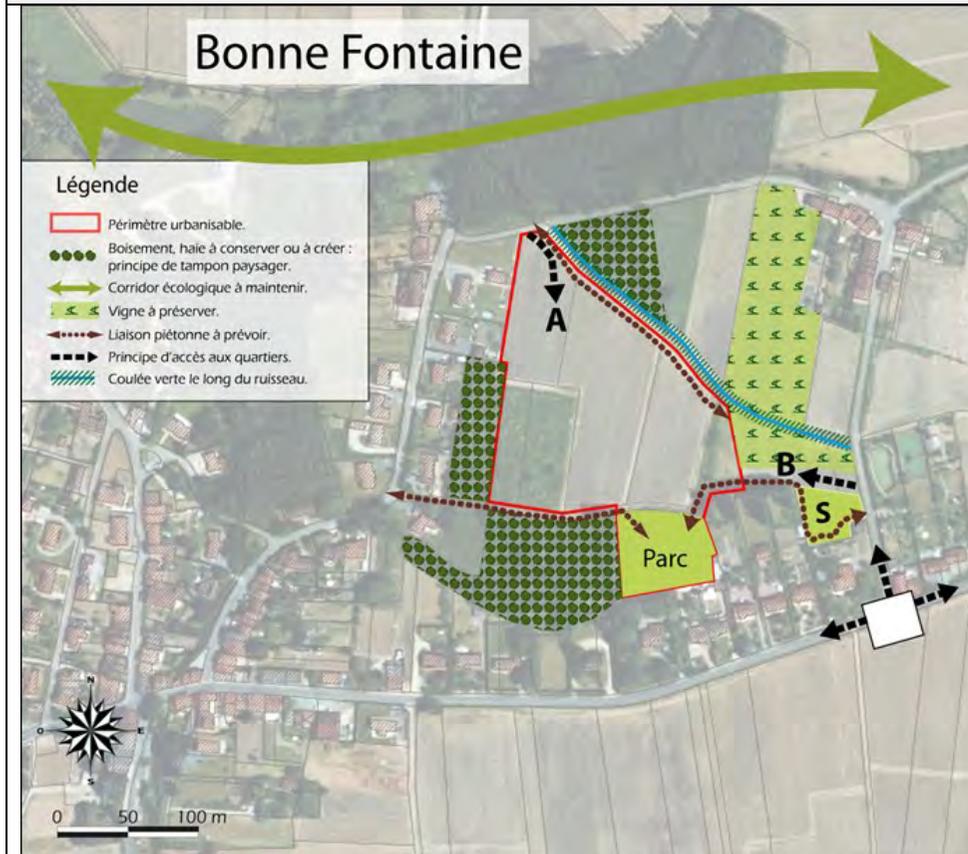
Évolution de la surface en m <sup>2</sup>	
2Aub*	2ha60
1Aub**	2 ha 60

\*La zone 2Aub comprend les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à dominante résidentielle, à long terme.

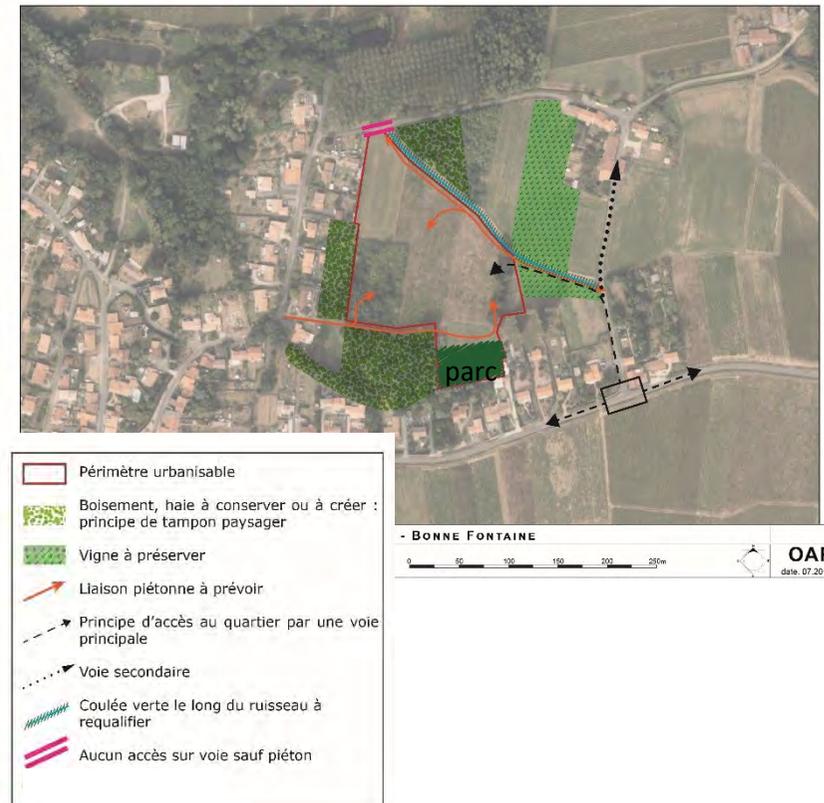
\*\*La zone 1Aub est une zone non équipée destinée à être urbanisée dans le cadre de l: zone mixte à vocation résidentielle. On y trouve également des services et équipements, compatibles avec la proximité des habitations. Son urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Trait de zonage
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Éléments remarquables du paysage au titre de l'article L 123-1-5- 7° :**
- Parcs et boisements d'intérêt
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Mur à protéger
- Haie à protéger -Source : SAGE Environnement
- Nuisance sonore de 250m pour RN 249 -tracé indicatif
- Nuisance sonore de 100m pour RN 249 -tracé indicatif
- Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
- Alignement de façades commerciales à protéger
- Loi Barrière (Art. L 111-1-4 du code de l'urbanisme) - tracé indicatif
- Zones humides
- Zone non plantée et inconstructible
- Site archéologique
- Périmètre de servitude de limitation de la construction pendant 5 ans (Art. L 123-2 du code de l'urbanisme)
- Emplacement en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L 123-2b du code de l'urbanisme)
- Plantations à réaliser
- Cadastre**
- Bâti
- Parcelles

## OAP 3 « Bonne Fontaine » initiale



## OAP 7 « Bonne Fontaine » Projet



Programme

L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude portant selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.

Il s'agit d'un secteur de projet de densification du village de « Bonne fontaine », sur des espaces libres formant un tout cohérent.

L'extension possible est clairement délimitée spatialement, sans possibilité d'extensions ultérieures éventuelles, entre les propriétés environnante, des parcelles de vignes et l'émissaire.

Toutefois, la viabilisation du secteur nécessitera des emprises réservées pour les espaces communs, la collecte et le stockage des eaux de pluie. De plus, il convient de tenir compte du caractère particulier de village et d'ambiance rurale. Ces éléments justifient d'envisager une densité moyenne de logements adaptée, tout en respectant une taille moyenne de terrains sur l'ensemble de l'opération de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>.

Les indicateurs ci-dessous prennent par conséquent en compte un coefficient de pondération de l'ordre de 40% minimum pour la réalisation d'espaces et d'équipements communs (voirie, cheminements piétons et ouvrages de régulation des eaux de pluie, autres équipements de convivialité éventuels).

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
2,6 ha	1,6 ha (pondération de 40%)	Selon une taille moyenne de terrains de 500 m <sup>2</sup>	30	20%	7 %

Programme

~~L'urbanisation à vocation résidentielle de ce secteur devra faire l'objet d'une étude portant selon une Approche Environnementale de l'urbanisme, sur l'ensemble du périmètre inscrit au plan de zonage et en tenant compte de ses abords.~~

Il s'agit d'un secteur de projet de densification du village de « Bonne fontaine », sur des espaces libres formant un tout cohérent.

L'extension possible est clairement délimitée spatialement, sans possibilité d'extensions ultérieures éventuelles, entre les propriétés environnante, des parcelles de vignes et l'émissaire.

Toutefois, la viabilisation du secteur nécessitera des emprises réservées pour les espaces communs, la collecte et le stockage des eaux de pluie. De plus, il convient de tenir compte du caractère particulier de village et d'ambiance rurale. Ces éléments justifient d'envisager une densité moyenne de logements adaptée, tout en respectant une taille moyenne de terrains sur l'ensemble de l'opération de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>.

Les indicateurs ci-dessous prennent par conséquent en compte un coefficient de pondération de l'ordre de ~~40~~ **30** % minimum pour la réalisation d'espaces et d'équipements communs (voirie, cheminements piétons et ouvrages de régulation des eaux de pluie, autres équipements de convivialité éventuels).

Surface totale	Surface nette à prendre en compte dans le calcul de densité	Densité nette minimum à respecter	Nombre de logements minimum	Part minimum de logements locatifs sociaux à prévoir	Part minimum de logements en accession sociale à prévoir
2,6 ha	1,6 ha (pondération de <del>40</del> <b>30</b> %)	Selon une taille moyenne de terrains de 500 m <sup>2</sup>	<del>30</del> <b>34 à 36</b>	<del>20%</del> <b>20%</b>	<del>7 %</del> <b>14%</b>

<p>Composition urbaine</p> <p><i>Orientation des constructions</i></p> <p>Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.</p> <p>D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :</p> <p>Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,</p> <p>Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.</p> <p>Il conviendra de préserver l'intimité des propriétés environnantes et de limiter les co-visibilités, par une implantation judicieuse des futures habitations. Les façades et les ouvertures devront être, autant que possible, décalées par rapport aux existantes, et il devra être prévu un recul suffisant, par des espaces privatifs de jardins, et si possible également par des espaces communs tels que liaisons douces, espaces récréatifs, accès, etc.</p> <p>Intégration paysagère et environnementale</p> <p><b>Assurer une transition paysagère avec l'espace viticole</b></p> <p>La proximité immédiate de parcelles en vignes devra être intégrée dans la réflexion en respectant les dispositions de la charte viticole. En particulier, il est rappelé qu'il conviendra de prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un espace planté d'au moins 2 mètres de large, en haie arbustive d'essences locales, sans arbres de haute tige,</li> <li>• Une bande non bâtie d'au moins 10 mètres de large, à usage collectif, privé ou public.</li> </ul> <p><b>Développer l'esprit de communs de village</b></p> <p>Il est proposé de ménager, comme indiqué au schéma ci-avant avec la mention « parc », un espace commun de respiration, dont l'usage pourrait bénéficier à la fois aux habitants en place et aux futurs résidents. Sa destination reste libre, pour des fêtes familiales ou de quartier, pour les jeux des enfants, etc.</p>	<p>Composition urbaine</p> <p><i>Orientation des constructions</i></p> <p>Afin d'optimiser les apports solaires et le rendement énergétique, l'orientation majoritairement sud des façades principales avant ou arrière sera privilégié.</p> <p>D'autres orientations seront toutefois tolérées ponctuellement en fonction du parti d'aménagement, en particulier :</p> <p>Pour composer une ambiance de rue par exemple, ou pour des secteurs enclavés,</p> <p>Pour orienter des constructions vers des espaces verts communs tels que jardins publics, jardins familiaux, parcs, etc.</p> <p>Il conviendra de préserver l'intimité des propriétés environnantes et de limiter les co-visibilités, par une implantation judicieuse des futures habitations. Les façades et les ouvertures devront être, autant que possible, décalées par rapport aux existantes, et il devra être prévu un recul suffisant, par des espaces privatifs de jardins, et si possible également par des espaces communs tels que liaisons douces, espaces récréatifs, accès, etc.</p> <p>Intégration paysagère et environnementale</p> <p><b>Assurer une transition paysagère avec l'espace viticole</b></p> <p><del>La proximité immédiate de parcelles en vignes devra être intégrée dans la réflexion en respectant les dispositions de la charte viticole. En particulier, il est rappelé qu'il</del> conviendra de prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un espace <del>planté végétalisé</del> d'au moins 2 mètres de large <del>le long du fossé, en haie arbustive d'essences locales, sans arbres de haute tige,</del></li> <li>• Une bande non bâtie d'au moins 10 mètres de large <del>au sud du périmètre, avec une bande plantée de 2 mètres,</del> à usage collectif, privé ou public.</li> </ul> <p><b>Développer l'esprit de</b> <i>communs de village</i></p> <p>Il est proposé de ménager, comme indiqué au schéma ci-avant avec la <del>mention « parc »</del>, un espace <del>paysager</del> commun de respiration, dont l'usage pourrait bénéficier à la fois aux habitants en place et aux futurs résidents. Sa destination reste libre, pour des fêtes familiales ou de quartier, pour les jeux des enfants, etc.</p>
--	--

<p>Dans le même esprit, une réservation pour du stationnement vert sera prévue le long de la VC 6 dit de « la petite Boucherie ».</p> <p><i>Préserver les boisements environnant le futur quartier</i></p> <p>Comme indiqué au schéma ci-avant, les massifs boisés bordant la zone <b>devront être conservés, permettant d'intégrer le futur quartier</b> dans un écrin végétal attractif.</p>	<p><del>Dans le même esprit, une réservation pour du stationnement vert sera prévue le long de la VC 6 dit de « la petite Boucherie ».</del></p> <p><i>Préserver les boisements environnant le futur quartier</i></p> <p>Comme indiqué au schéma ci-avant, les massifs boisés bordant la zone <b>devront être conservés, permettant d'intégrer le futur quartier</b> dans un écrin végétal attractif.</p>
<p>Déplacements</p> <p><i>Desserte automobile</i></p> <p>Le schéma du secteur identifie des « principes d'accès au quartier », qui forment la trame principale de voirie.</p> <p>Une continuité de voirie principale doit être assurée :</p> <p>Entre les points A et B. A partir de ce dernier point, un accès sur la RD 106 sera offert aux futurs résidents.</p> <p><i>Circulations douces</i></p> <p>Des circulations douces devront être prévues conformément au schéma ci-avant. En particulier, il faudra assurer une continuité transversale, s'appuyant au mieux sur les chemins d'exploitation existants, et convergeant vers l'espace de « parc » en cœur d'opération.</p> <p>De même, une continuité de liaison douce devra être prévue le long du ruisseau formant la limite d'opération. Il devra s'inscrire dans un aménagement paysager de frange de quartier, comme une coulée verte.</p>	<p>Déplacements</p> <p><i>Desserte automobile</i></p> <p>Le schéma du secteur identifie <del>des le</del> « principe d'accès au quartier », qui forment la trame principale de voirie.</p> <p>Une continuité de voirie principale doit être assurée :</p> <p><del>Entre les points A et B. A partir de ce dernier point, un accès sur la RD 106 sera offert aux futurs résidents.</del></p> <p><del>Il n'y aura qu'un seul accès qui aboutira à la RD106 par un aménagement sécuritaire avec recalibrage du VC6.</del></p> <p>Des circulations douces devront être prévues conformément au schéma ci-avant. En particulier, il faudra assurer une continuité transversale, s'appuyant au mieux sur les chemins d'exploitation existants, et convergeant vers l'espace <del>de « parc » paysager</del> de l'opération.</p> <p><i>Circulations douces</i></p> <p>Des circulations douces devront être prévues conformément au schéma ci-avant. En particulier, il faudra assurer une continuité transversale, s'appuyant au mieux sur les chemins d'exploitation existants, et convergeant vers l'espace de « parc » en cœur d'opération.</p> <p>De même, une continuité de liaison douce devra être prévue le long du ruisseau formant la limite d'opération. Il devra s'inscrire dans un aménagement paysager de frange de quartier, comme une coulée verte.</p>

### 3- Tableau d'évolution des surfaces

	Surface de Zone au PLU actuellement en vigueur (en ha)	Évolution de la surface (en ha)	Surface de zone après modification n°7 (en ha)
Zone 2AUb*	22.7308	-2.6	20,1308
Zone 1Aub**	6.3049	2.6	3.7049
Zone Ah2	57.764	- 3926 m <sup>2</sup>	57.3714
Zone Ah2p	11.8693	+ 3926m <sup>2</sup>	12.2619
Zone UA	16.7189	-3186m <sup>2</sup>	16.4003
Zone 1Aubz	3.82	+3186 m <sup>2</sup>	4.1386

\*La zone 2AUb comprend les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à dominante résidentielle, à long terme.

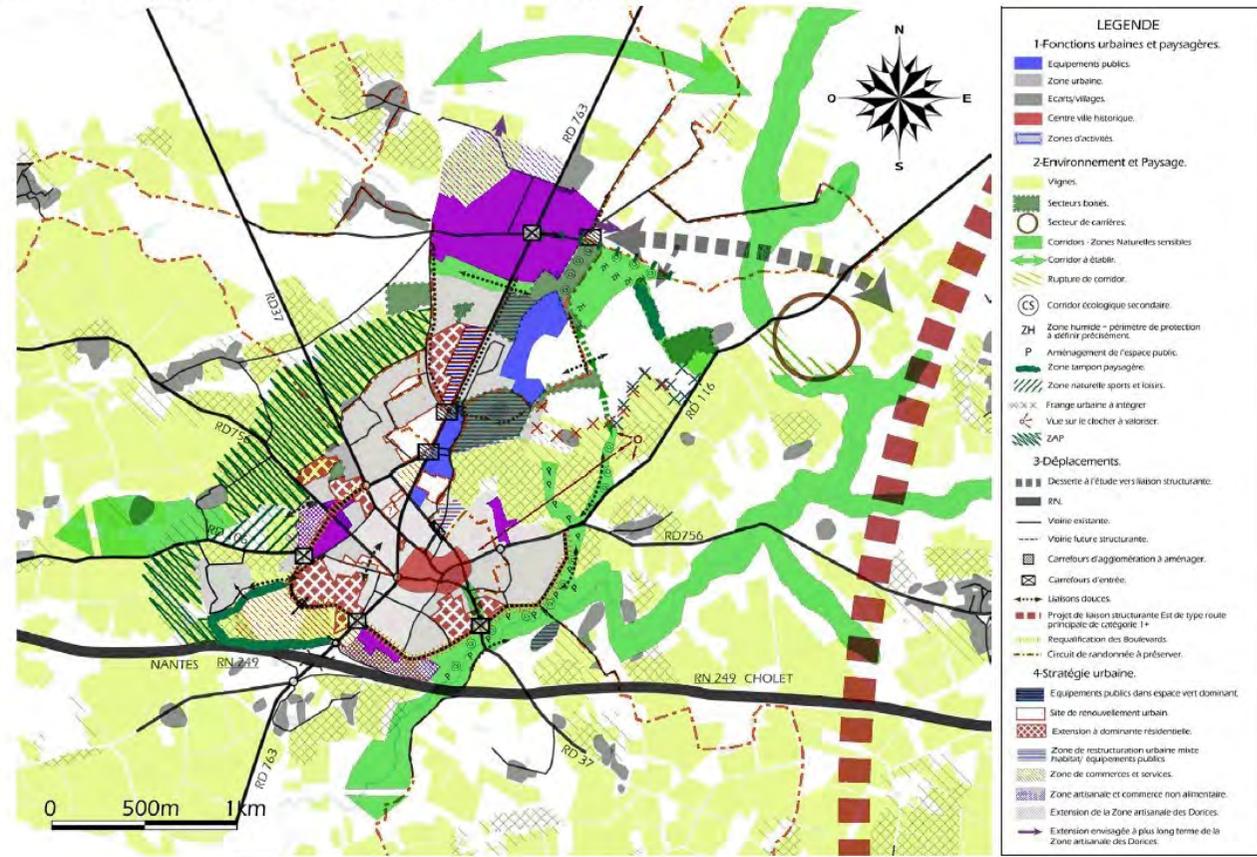
\*\*La zone 1Aub est une zone non équipée destinée à être urbanisée dans le cadre du projet global d'urbanisation de Bonne Fontaine: zone à vocation résidentielle. Son urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## 4 | Compatibilité de la modification avec le PADD

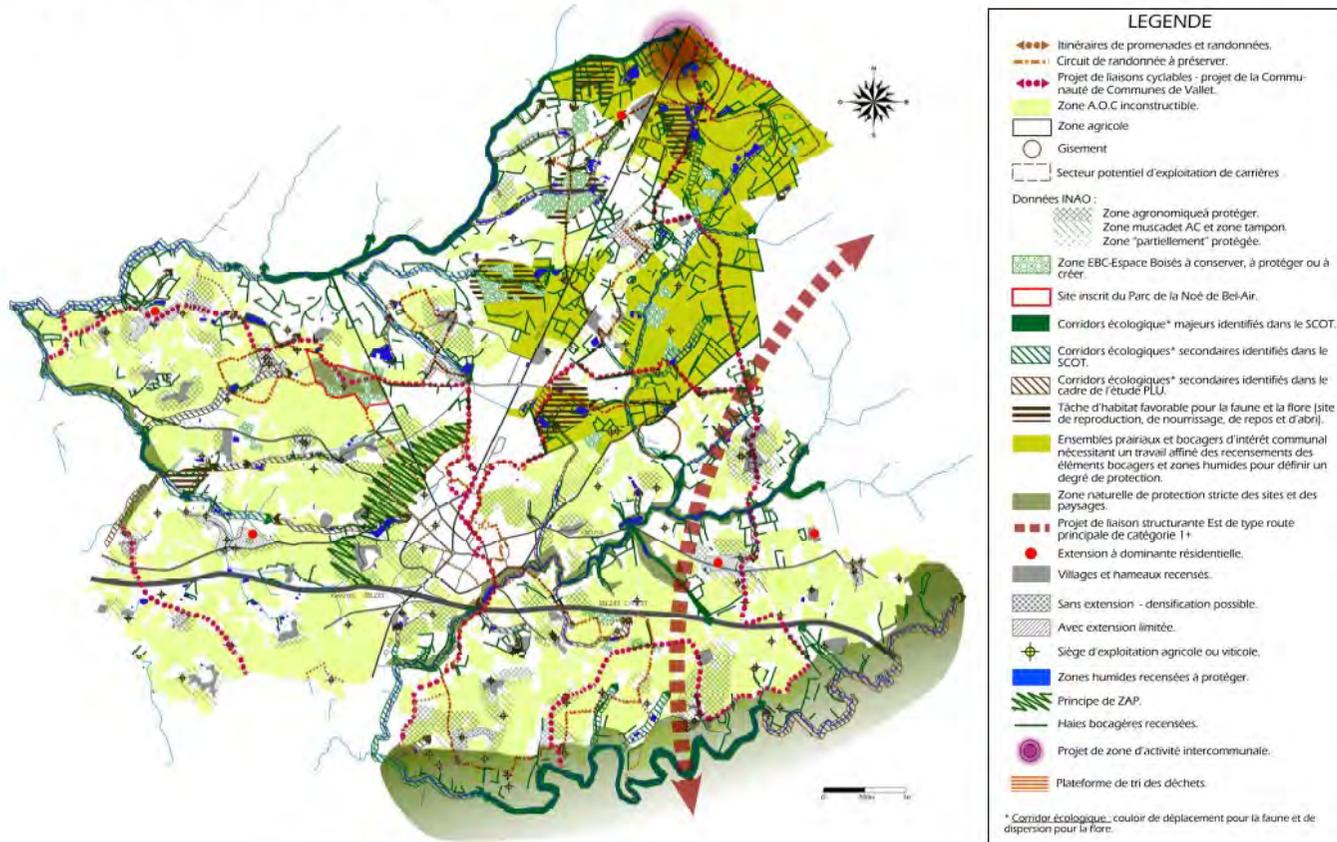
Le PADD de la commune fixe comme orientations générales « d'asseoir le potentiel économique et commercial de Vallet en lien avec ses atouts » et « donner une priorité à l'agriculture et à la viticulture » en maîtrisant l'évolution des villages, des hameaux et des écarts.

Le PADD fixe également comme objectif de composer un projet urbain en lien avec son environnement : « la ville dans un écrin vert et autour d'un cœur viticole », « reconstruire la ville sur elle-même et développer les équipements pour les habitants ».

### PADD de l'agglomération – document graphique



# PADD de la zone rurale – document graphique



La présente procédure de modification du P.L.U. ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD **et s'avère donc** compatible avec les objectifs de ce dernier.

# 5 | Compatibilité des modifications avec les documents supra-communaux

## 5.1 Compatibilité avec le SCOT2 du Pays du Vignoble Nantais

Le SCOT2 du Pays du Vignobles Nantais a été approuvé le 29 juin 2015. Il affiche 3 objectifs principaux au sein de son PADD:

- I. **METTRE EN ŒUVRE UN SYSTEME DYNAMIQUE ECONOMIQUE GLOBAL**
- II. VALORISER L'IDENTITE TERRITORIALE PAR UNE POLITIQUE TOURISTIQUE ET PAR UNE GESTION PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE LISIBLE ET DURABLE
- III. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR UN RENFORCEMENT DE LA QUALITE URBAINE DES « VILLES, BOURGS ET VILLAGES » DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS, AU SERVICE DES HABITANTS ET DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE

Ces trois grands principes sont détaillés et mis en œuvre dans le DOO du SCOT qui précise 5 grandes orientations aux travers d'objectifs. Les points 4.3 abordent plus spécifiquement la thématique agricole :

- S'ORGANISER** AUTOUR DE POLES DE CENTRALITE SUPPORTS **D'EQUILIBRE** ET DE DYNAMISME POUR LE PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS
- 2.1. SE DEVELOPPER AUTOUR **D'UN** RESEAU DE CENTRALITES POUR MIEUX RENFORCER **L'ACCESSIBILITE** DES HABITANTS, AUX SERVICES ET A **L'EMPLOI**
- 2.2. RENFORCER LE DYNAMISME DE CES CENTRALITES
- 2.3. ORGANISER LES MOBILITES EN **S'APPUYANT** SUR LES CENTRALITES STRUCTURANTES ET **D'EQUILIBRE**
- 2.4. ACCOMPAGNER LES GRANDS PROJETS **D'EQUIPEMENTS** ET DE SERVICES NECESSAIRES POUR UN DEVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET EQUILIBRE
  
- VALORISER ET RENFORCER LA QUALITE DE VIE DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS
- 4.1. VALORISER LES PAYSAGES DU PAYS DU VIGNOBLE NANTAIS
- 4.2. ENCOURAGER DE NOUVEAUX MODES **D'HABITER**
- 4.3. GERER LES RISQUES ET NUISANCES POUR UNE PLUS GRANDE QUALITE DE VIE

*« Le Pays du Vignoble Nantais soutient les activités agricoles, qui fondent son identité et représentent autant de leviers pour assurer un équilibre territorial, préserver la qualité de vie et contribuer à l'émergence d'un système économique global de Pays. »*

L'objet de la présente modification du P.L.U. entre dans les objectifs du SCoT puisqu'elle a pour but de n'accorder que des capacités très mesurées d'extension de bâtiments agricoles ou viticoles afin de pérenniser l'activité viticole sur le territoire communal.



La présente procédure de **modification du P.L.U. ne porte pas atteinte aux orientations du SCOT et s'avère donc compatible avec** les objectifs de ce dernier.

## 5.2 Compatibilité avec la DTA Estuaire de la Loire

La commune de Vallet est concernée par l'application de la DTA Estuaire de la Loire. Cette dernière se présente sous la forme de trois objectifs principaux:

- AFFIRMER LE RÔLE DU BI-POLE NANTES-SAINT NAZAIRE COMME METROPOLE EUROPEENNE AU BENEFICE DU GRAND OUEST,
- ASSURER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE TOUTES LES COMPOSANTES TERRITORIALES DE L'ESTUAIRE,
- PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, LES SITES ET LES PAYSAGES DE L'ESTUAIRE.

Ces trois objectifs sont détaillés en ambitions :

▪ **Objectif 1 : Affirmer le rôle du bi-pôle Nantes – Saint Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du Grand Ouest :**

- Ambition n°1 : Conforter les fonctions d'excellence et de rayonnement dans les pôles urbains de Nantes et de Saint Nazaire,
- Ambition n°2 : Développer les grandes infrastructures de déplacement concourant au désenclavement de la façade atlantique par rapport au cœur géographique de l'Europe,
- Ambition n°3 : Assurer le développement industrialo-portuaire dans le respect des exigences de la protection des milieux naturels.

▪ **Objectif 2 : Assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'Estuaire :**

- Ambition n°4 : Favoriser l'émergence d'un réseau de pôles équilibrés,
- Ambition n°5 : Rechercher un développement plus équilibré des rives Nord et Sud de l'Estuaire,
- Ambition n°6 : Ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

▪ **Objectif 3 : Protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages de l'Estuaire :**

- Ambition n°7 : Préserver et valoriser la Trame Verte de l'Estuaire de la Loire, en cohérence avec les schémas de services collectifs des espaces naturels et ruraux,
- Ambition n°8 : Favoriser l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la Loire estuarienne,
- Ambition n°9 : Pérenniser l'attractivité du littoral en maîtrisant son urbanisation.



**Compte tenu de l'échelle et de l'ampleur des modifications réalisées dans le cadre de la modification n°7 du PLU, cette dernière n'est pas incompatible avec les ambitions de la DTA Estuaire de la Loire.**

## 5.3 Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne et les SAGE « Estuaire de la Loire » et « Sèvre Nantaise »

### Le SDAGE Loire Bretagne décline 15 orientations:

- Repenser les aménagements de cours d'eau pour restaurer les équilibres
- Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
- Réduire la pollution organique, la pollution au phosphore et l'eutrophisation,
- Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin.
- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

### Le SAGE Estuaire de la Loire se décline en 4 principaux objectifs:

- Qualité des milieux
- Qualité des eaux
- Risque inondation
- Gestion quantitative et alimentation en eaux

### Le SAGE Sèvre Nantaise se décline en 6 objectifs:

- Reconquérir la qualité de l'eau brute par la maîtrise des rejets ponctuels et des pollutions diffuses
- Maintenir, préserver, développer la diversité de la ressource en eau
- Maintenir, préserver, développer la diversité des milieux aquatiques, du patrimoine biologique et du patrimoine bâti et historique lié à l'eau
- Favoriser la concertation
- Prévenir et gérer les risques d'inondation
- Sensibiliser, Informer, Former et Responsabiliser



Le projet de la modification n°7 **n'est pas en mesure de porter** atteinte aux objectifs du SDAGE et des deux SAGEs. En ce sens la modification n°6 du PLU est compatible avec le SDAGE « Loire Bretagne » et avec les SAGEs « Estuaire de la Loire » et « Sèvre Nantaise ».