

RAPPEL : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ACTUALISÉ DEPUIS 2021

> Après une première réunion publique et un premier débat en conseil municipal en 2021, le projet de PADD a évolué pour intégrer les évolutions législatives, l'avancée de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Retz et les derniers travaux de la commune (Plan guide Opérationnel, inventaire des zones humides, ...). Une seconde réunion publique et un second débat en conseil municipal en décembre 2024 ont été l'occasion de présenter les principales évolutions (consulter le site web de la mairie).



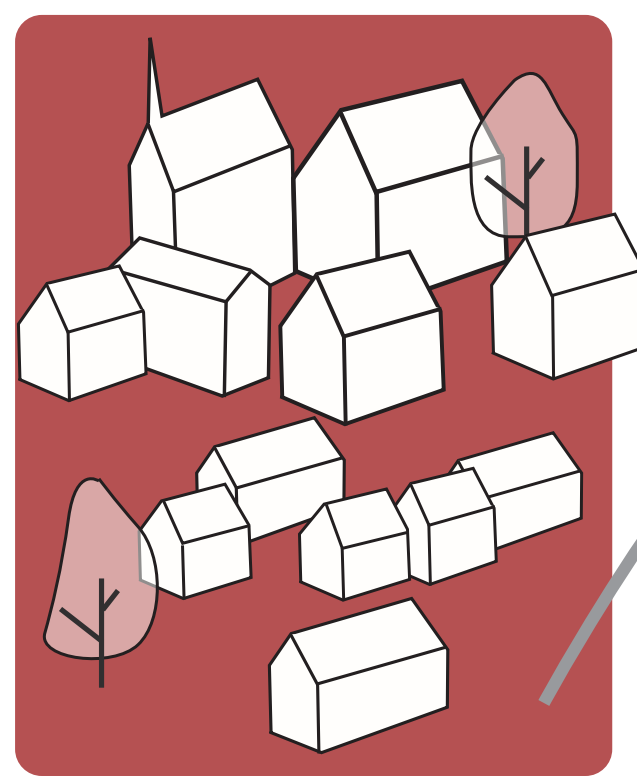
LES RÈGLEMENTS, C'EST...

- > **Un règlement écrit** qui définit les règles d'utilisation des sols (les occupations autorisées et interdites, l'implantation des constructions sur la parcelle, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions...).
- > **Un règlement graphique** qui traduit graphiquement les règles.

...la division du territoire en trois zones

La délimitation des zones (U, A et N) s'appuie sur des critères objectifs : le caractère et l'usage des sols, l'existence de voies et des réseaux...

La zone Urbaine (U)

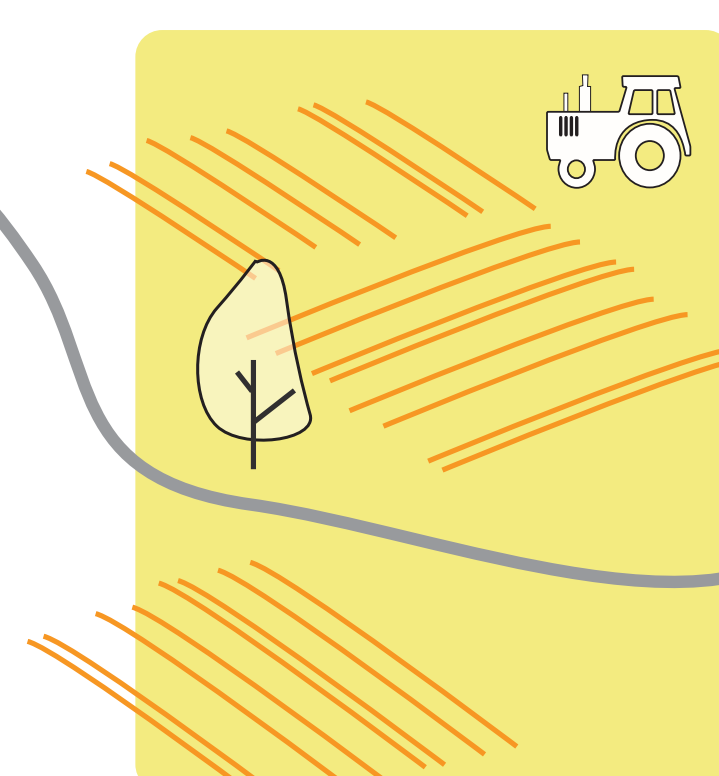


3 % du territoire

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le bourg est composé de plusieurs quartiers qui se distinguent par l'habitat qui les compose, l'architecture des constructions et certains usages des sols. Pour que les règles (d'implantation, de hauteur, ...) soient adaptées à ces caractéristiques, la zone U a été divisée en plusieurs secteurs, par exemple : le centre bourg historique, les quartiers pavillonnaires ou encore les sites d'activités économiques.

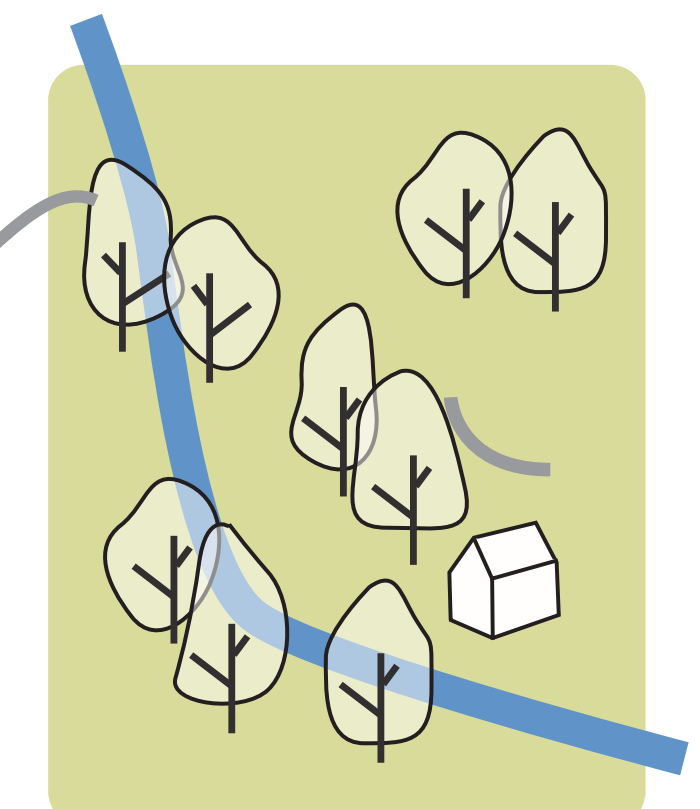
La zone Agricole (A)



90 % du territoire

Il s'agit des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Naturelle (N)



8 % du territoire

Il s'agit des secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques (inondation par exemple).

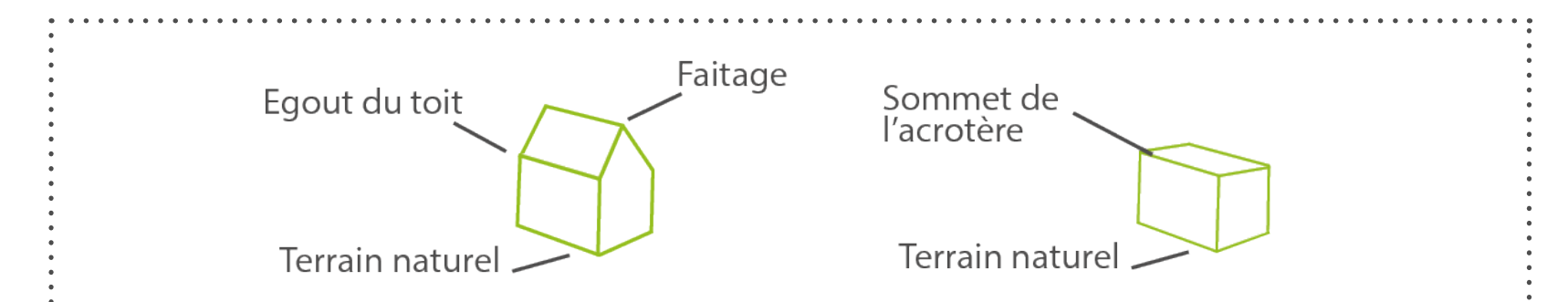
...des règles générales à respecter

Pour chaque zone et chaque secteur, des règles sont édictées, notamment :

> En matière d'implantation : comment ma construction doit s'implanter sur ma parcelle ? par rapport à mes voisins ?



> En matière de hauteur : quelle est la hauteur maximale autorisée ?



En zone agricole (A) et naturelle (N), **s'il ne sera plus possible de construire de nouveaux logements**, sauf cas particuliers, il sera **toujours possible de faire évoluer les constructions existantes** à quelques conditions (emprise au sol limitée, implantation limitée).

...des règles spécifiques pour des objectifs ciblés

Pour chaque zone et chaque secteur, des règles sont édictées, notamment concernant :

- > Les zones humides et secteurs boisés dans le bourg ;
- > Les alignements d'arbres protégés ;
- > La préservation d'une surface plantée sur les parcelles à vocation résidentielle, ...

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RÉGLEMENTAIRES, C'EST...

- > **Des orientations ciblées sur des secteurs de projet délimités** qui permettent d'encadrer l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.
- > **Des orientations thématiques** qui permettent de donner une cohérence à toutes les formes d'aménagement engagées sur le territoire.

... les OAP sur des secteurs de projet

Les OAP sectorielles portent sur un secteur de projet et indiquent, de manière schématique les intentions en matière de desserte des terrains, de localisation et de programmation des équipements ou des opérations de logements, de protection des éléments du paysage.

Elles sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et sont obligatoires en zones à urbaniser à court et moyen termes (1AU).

