

Réunion publique

PLUi

Phase règlementaire

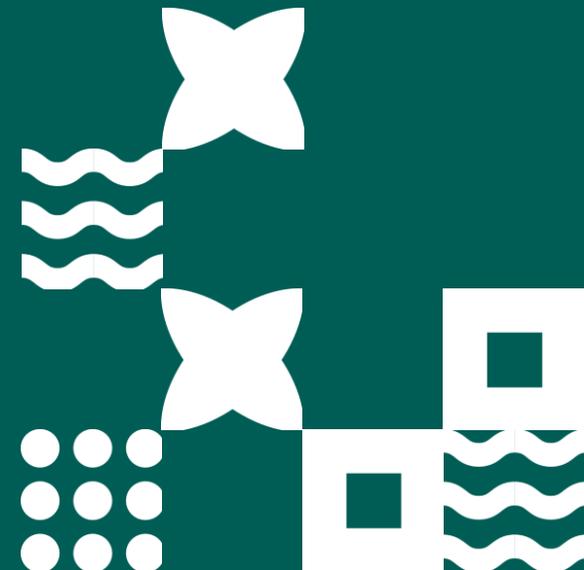
Mardi 1^{er} juillet 2025



Ordre du jour

- 1. Qu'est-ce que le PLUi ?**
- 2. Les pièces réglementaires du PLUi**
- 3. Mode d'emploi du PLUi ?**
- 4. Modalités de concertation**

1. Qu'est-ce que le PLUi ?



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?

QU'EST-CE QU'UN PLUI ?



UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire du Pays de Blain Communauté pour les 10 à 15 prochaines années. Il déclinera et précisera les orientations du Projet de Territoire engagé en 2021 et du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE

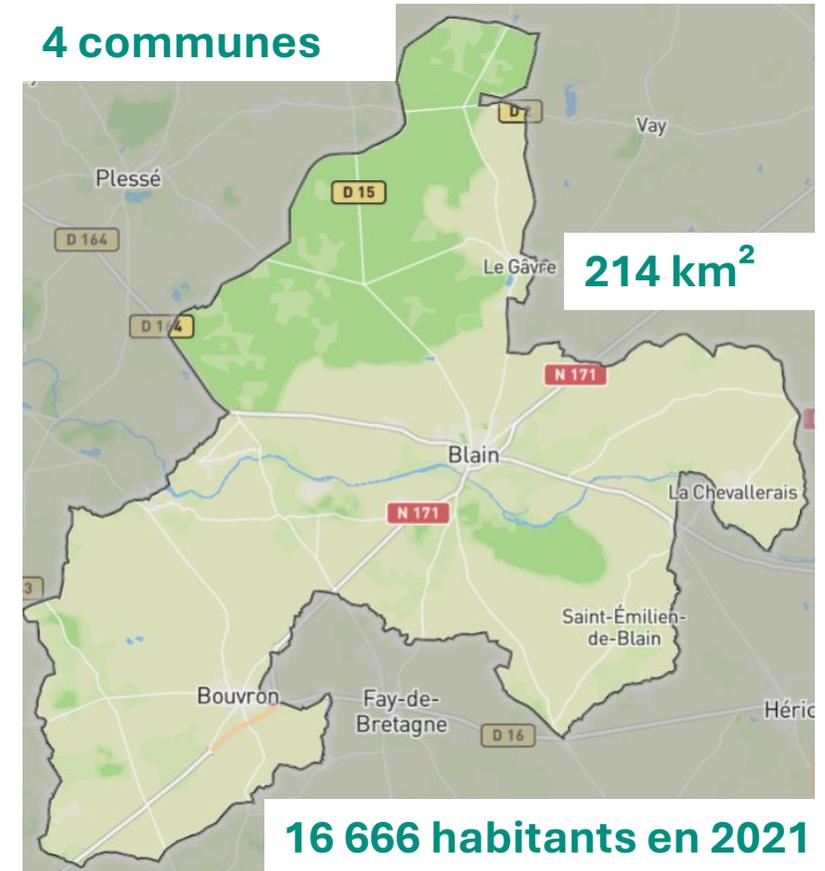
Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'intercommunalité pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements...).



UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi est le document qui régleme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux.

4 communes



Principes de construction du PLUi



Principe n°1 : CO-CONSTRUIRE LE PROJET

- ✓ Articulation entre échelles intercommunale et communales
- ✓ Association d'acteurs multiples



Principe n°2 : ADOPTER UNE POSTURE PROSPECTIVE

- ✓ Réflexions tenant compte des impératifs du développement durable
- ✓ Intégration des enjeux liés au changement climatique
- ✓ Projection vers un nouveau modèle d'aménagement

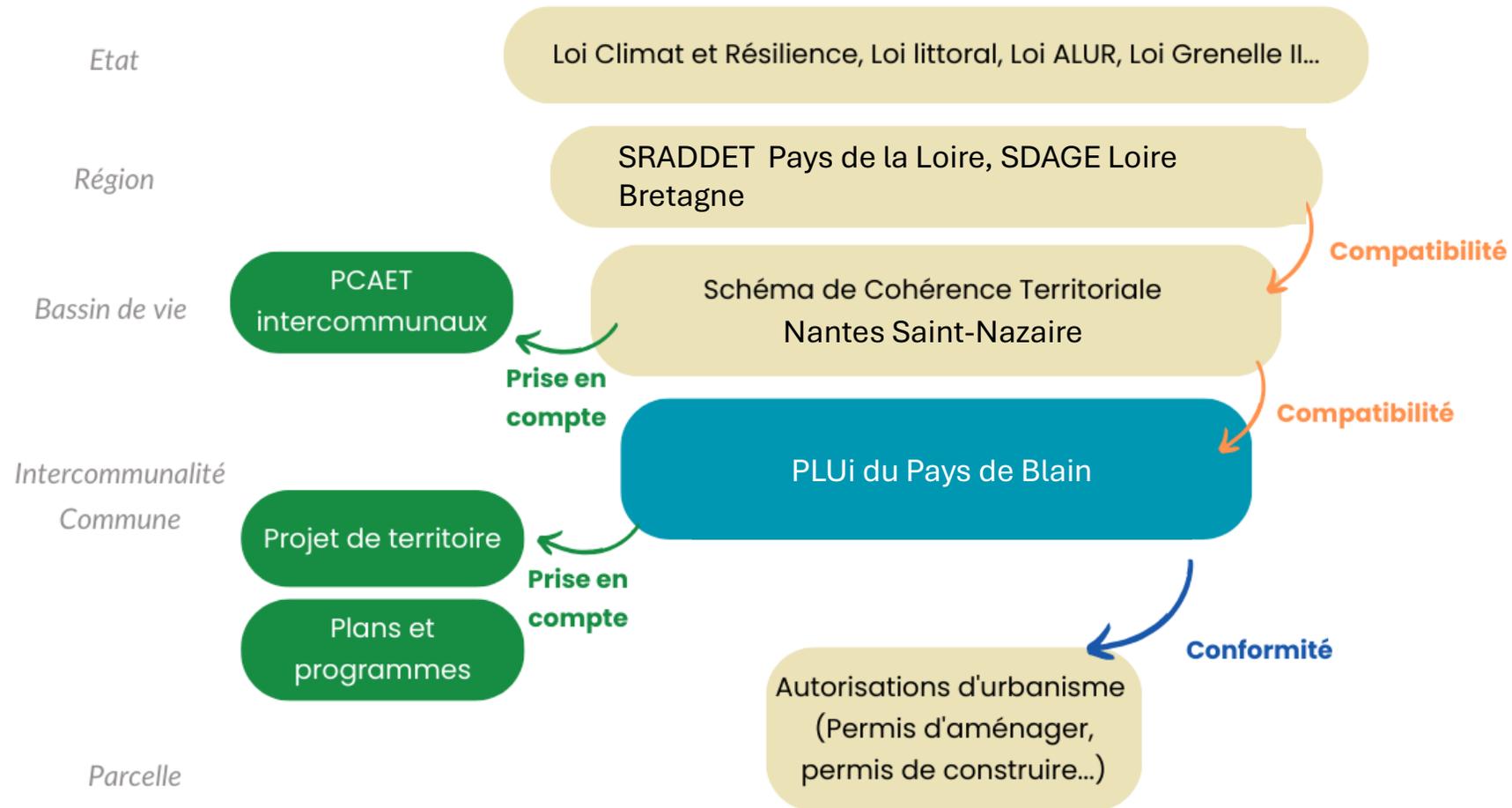
(Zéro Artificialisation Nette 2050 > sobriété foncière)



Principe n°3 : ABOUTIR À UN DOCUMENT PRAGMATIQUE

- ✓ Harmoniser et encadrer l'aménagement du territoire
- ✓ Accompagner les projets et réflexions dans le respect du cadre réglementaire de la procédure
- ✓ Avoir un document accessible, lisible et compris de tous

Articulation cadre légal, plans et programmes



Loi Climat & Résilience

- Issue des travaux de la **Convention citoyenne pour le climat** :
 - **lutter contre le dérèglement climatique**
 - **renforcer la résilience face à ses effets**
- Rappel de quelques mesures clés :



Des citoyens mieux informés



Une publicité mieux encadrée



Moins d'emballages dans la vie des Français



Un soutien aux énergies renouvelables



Une alimentation plus durable



Un renforcement de la protection judiciaire de l'environnement



Des villes moins polluées



Moins d'avion, plus de trains



Des logements mieux isolés



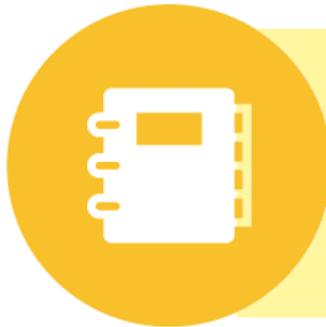
Objectif sobriété foncière
en lien avec l'objectif ZAN 2050
(Zéro Artificialisation Nette)

Pièces constitutives du PLUi



LE DIAGNOSTIC

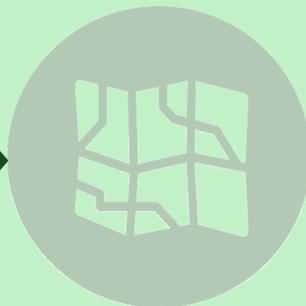
Quels constats ? Quels points de convergence ou de divergences ? Quelles dynamiques ? Quels enjeux ?



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Quels objectifs ? Quel projet politique ? Quels degrés d'ambition ? Quel territoire dans 15 ans ?

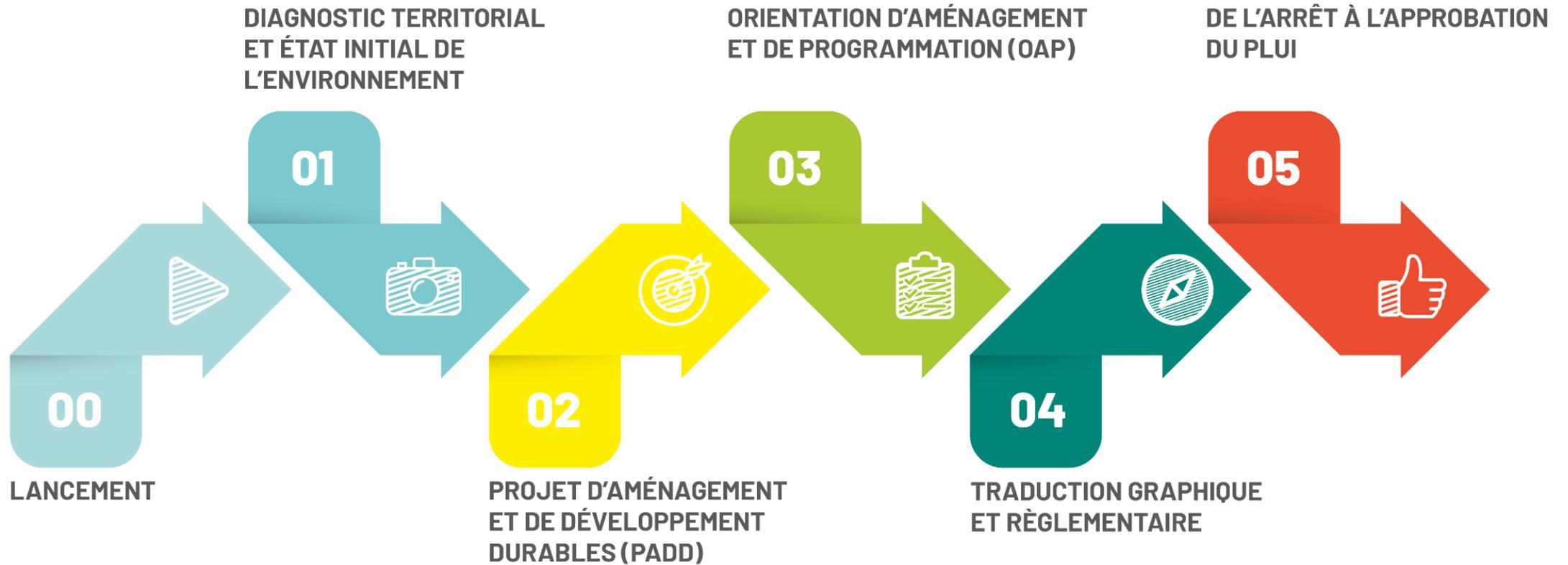
Pièces opposables →



LES OAP THÉMATIQUES ET SECTORIELLES LE RÉGLEMENT ET LE ZONAGE

*Quelles règles pour mener à bien notre projet ? Où construire et comment ?
Quoi préserver et comment ?*

Feuille de route de la démarche PLUi



Nous sommes ici



Un PADD construit autour de 2 piliers et 4 axes :

Pilier 1- Identité rurale et transition environnementale



Axe 1. Réussir la transition environnementale du territoire et contribuer à l'atténuation du changement climatique

Axe 2. Prendre en compte et valoriser le cadre de vie rural du territoire

Pilier 2- Armature territoriale



Axe Introductif au pilier 2 / Renforcer une organisation territoriale qui valorise les atouts et complémentarités des communes

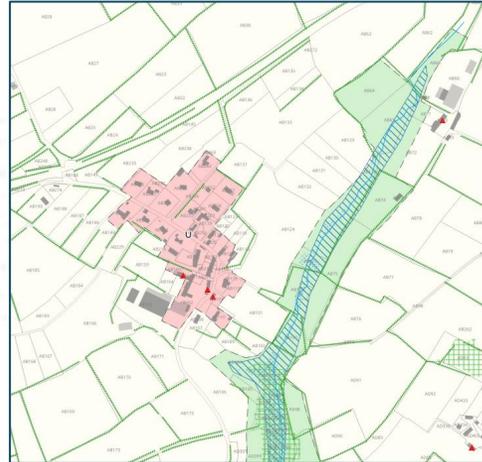
Axe3. Développer et renforcer les activités économiques en cohérence avec les valeurs défendues sur le territoire

Axe 4. Développer une offre d'habitat diversifiée, misant sur la qualité de vie

**Des questions, des
remarques sur la
démarche du PLUi ?**

Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL RÈGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE



Plan de zonage



Règlement écrit

Définit, pour chaque zone du territoire, les règles d'occupation et d'utilisation du sol, précisant ce qui est autorisé, interdit ou soumis à conditions pour encadrer les projets d'aménagement et de construction.

Dispositions applicables à la zone UB

Preamble

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique des centres-villes et centres-bourgs du territoire.

Chapitre 1 : Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 181 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLU, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer le gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non autorisées au sein de la zone sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.1112 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdites" ou "autorisées sous conditions" sont autorisés. Le règlement et le tableau ci-dessous illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

	UA et UAp
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtel	V
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Lieu de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*

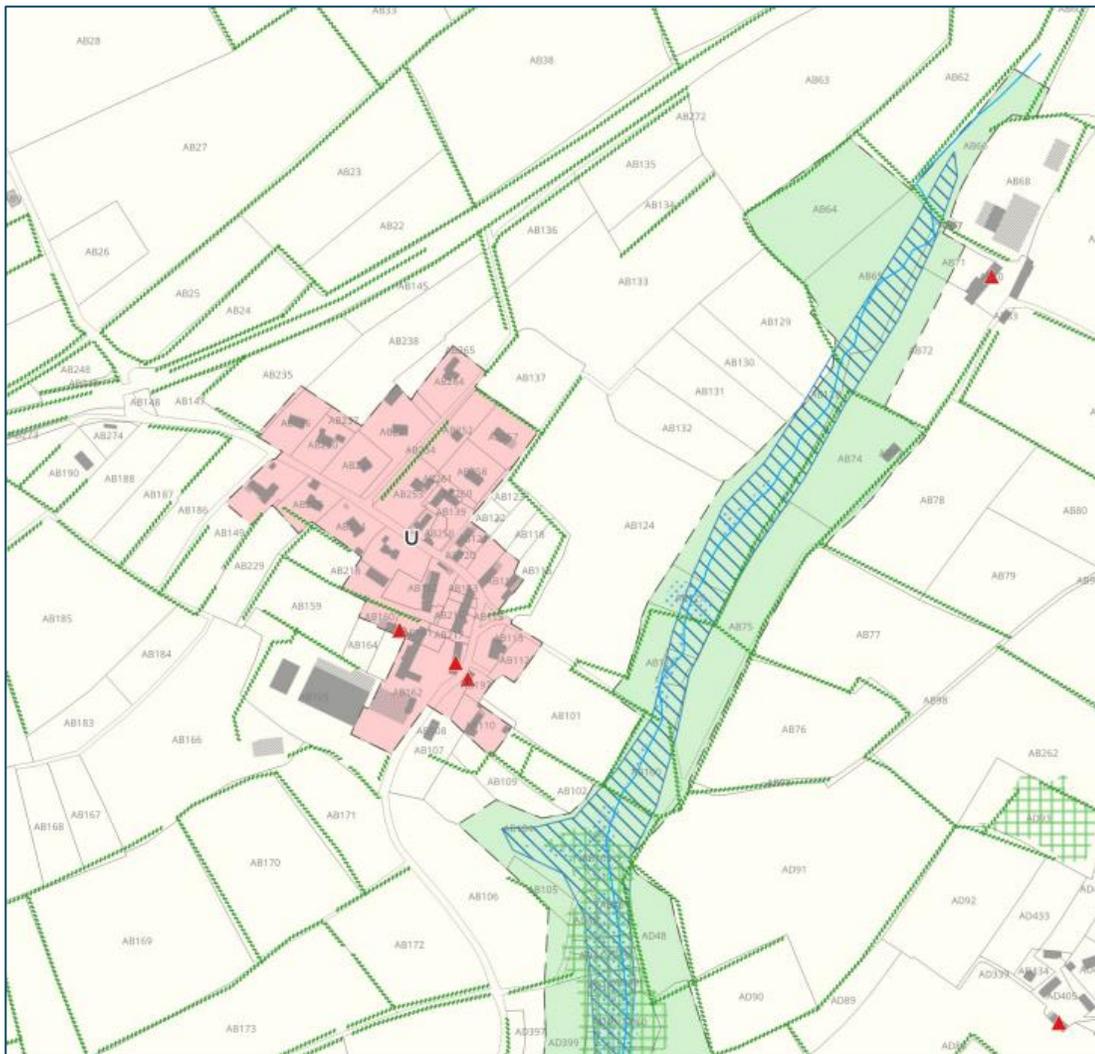
Règlement

Plan de zonage

- Délimite les différentes zones du territoire (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle, etc.)
- permet d'identifier pour chaque parcelle les règles applicables, en lien avec le règlement écrit

Plan des prescriptions graphiques

- fait apparaître les prescriptions spécifiques s'appliquant à certaines parties du territoire (périmètres de protection, alignements à respecter...)



Exemple d'un plan de zonage sur la communauté de commune du Pays de Honfleur-Beuzeville

Orientations d'Aménagement et de Programmation

C. Protéger, restaurer et transformer les façades

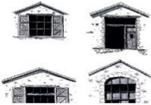
- ORIENTATION 2.C.1.1 :** Respecter la proportion initiale des percements et conserver les grands percements d'origine

Il est nécessaire de prêter une attention particulière au dessin des menuiseries.

Afin d'alléger les bâtiments, il est possible de percer une grande ouverture notamment sur la façade arrière ou sur le pignon, cependant il faudra éviter le feu sur la façade visible de la voie ouverte à la circulation publique.

Il est nécessaire de conserver les grands percements d'origine caractéristiques du bâti rural et témoins d'un usage agricole particulier.

En cas d'extension, les nouveaux percements devront respecter le même alignement, les mêmes dimensions et menuiseries que les percements existants.



Différents exemples de grands percements rénovés conservant la dimension d'origine (source : rénoversonoiseau.fr)

Exemples en Loire-Atlantique de réhabilitation de bâtiments ruraux :



Transformation d'une grange en habitation au Laroux-Rotureau. © Vincent Perroud, Architecte.

Évolution d'une grange à Saint-Urbain (source : rénoversonoiseau.fr)

- ORIENTATION 2.C.2.2 :** Utiliser un nombre de matériaux limités et des matériaux nobles qui s'harmonisent avec les matériaux d'origine.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux tels que le bois, la pierre, la brique, la tuile, l'ardoise, le zinc. En présence de plusieurs bâtiments, il faudra traiter de manière uniforme l'ensemble afin d'éviter des façades trop hétérogènes.

L'ajout de bardages, souvent en plastique, est déconseillé pour plusieurs raisons : son apparence banalise les constructions en couvrant de grandes surfaces avec un matériau réfléchissant et non recyclable. De plus, ce type de bardage imperméabilise les façades anciennes, qui doivent rester perméables pour éviter les problèmes d'humidité à l'intérieur du bâtiment.

L'usage de certains matériaux ou dispositifs contribuant à détériorer le patrimoine existant n'est pas recommandé par exemple les menuiseries en PVC de couleurs ne s'intégrant pas à la façade, les coffres de volets roulants apparents, éléments en tôle etc.

Le petit patrimoine religieux

Les croix et calvaires sont omniprésents dans les paysages du Pays de Blain communauté. Ils sont souvent situés aux carrefours, aux entrées de villages ou au milieu des champs. Ces monuments religieux, érigés pour marquer un événement ou honorer un saint, contribuent une part importante du patrimoine local. Les éléments de petit patrimoine religieux et commémoratif doivent être préservés dans leur intégralité ainsi que dans les détails de leur conception et de leur architecture. Étant donné que leur emplacement d'origine est significatif par rapport à la topographie (chemins, relief, espace urbain) ou à l'histoire du lieu, tout projet de déplacement doit être soigneusement réfléchi. L'aménagement des abords de ces éléments sera traité avec une attention particulière : intégration harmonieuse des équipements techniques, traitement approprié des sols, qualité des plantations, etc.

Éléments identitaires à préserver ou restaurer :

- L'ensemble des éléments des calvaires et croix (piédestal, fût, croix, statuaire) en pierre, en ciment ou en ferromécanique, avec les inscriptions ; les encadrements au pied, les plantations aux abords (buis, etc.)
- Les oratoires avec leurs détails d'architecture, leur grille et leur statue
- Les statues votives et leur socle, leur éventuelle base en pierre ou grôte artificielle



OAP Thématique

Définit en lien avec les enjeux du territoire :

- Principes d'organisation en matière de patrimoine, trame verte et bleue, paysage...



OAP Sectorielle

Schéma d'aménagement :

- Vise à organiser l'aménagement futur d'un secteur géographique destiné à être urbanisé, densifié, requalifié ou restructuré

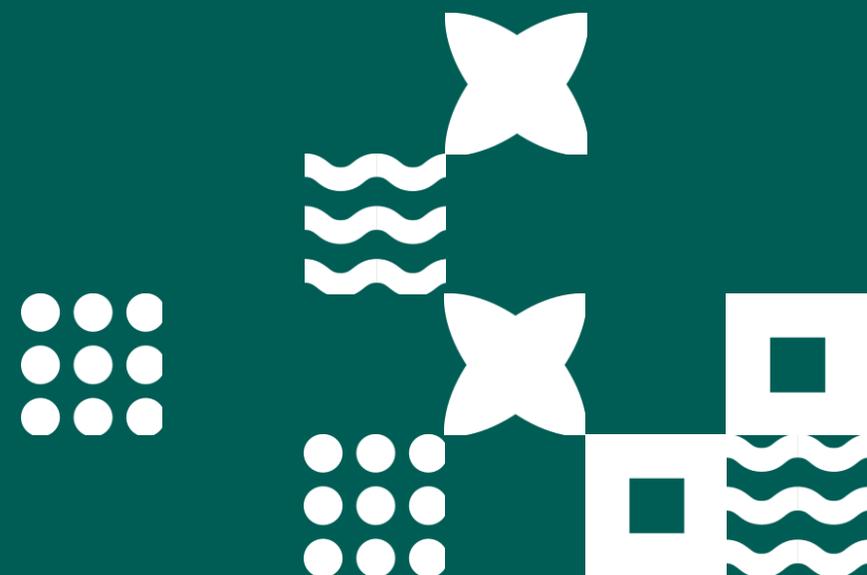


Exemple OAP sectorielle Héric (CCEG)



**Des questions, des
remarques sur la
composition du PLUi ?**

3. Mode d'emploi du PLUi



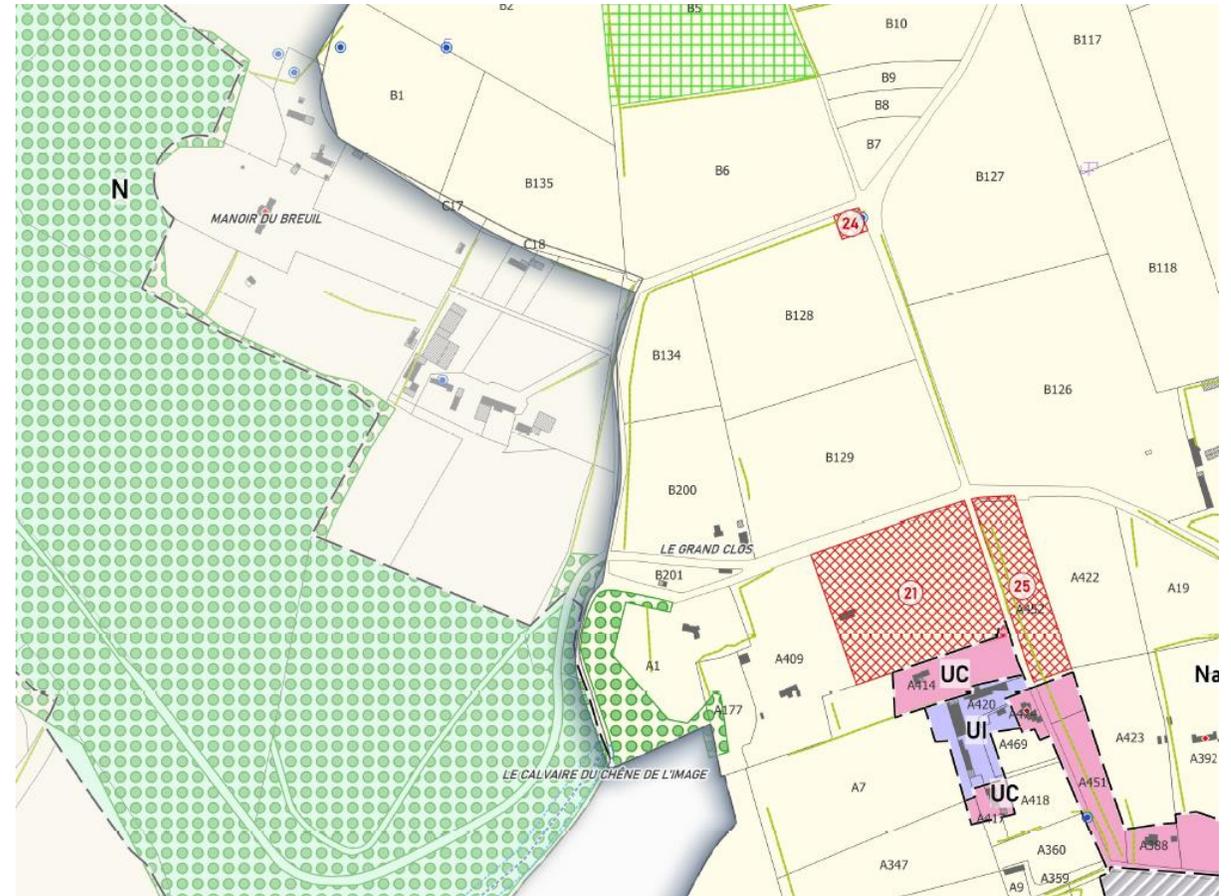
Mode d'emploi pour la mise en œuvre de mon projet

1. **J'utilise le plan de zonage** et les règles graphiques pour identifier la zone où se trouve le terrain de mon projet
2. **Je lis les règles générales** applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter
3. **Je lis les règles spécifiques** applicables au terrain sur lequel j'ai un projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter
4. Si mon projet est concerné par **un élément patrimonial identifié au règlement graphique**, je lis également les règles spécifiques applicables au patrimoine

Dans tous les cas, je **respecte les servitudes qui peuvent être applicables**, lesquelles sont constitutives de règles.

5. **Je prends également en compte le contenu des OAP** et j'applique les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement
 - OAP thématiques applicables sur l'ensemble du territoire
 - OAP sectorielle si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans un périmètre OAP

1. J'utilise le plan de zonage



Exemple d'un plan de zonage sur la communauté de commune du Pays de Honfleur-Beuzeville

1. J'utilise le plan de zonage

U

ZONE U (URBAINE)

→ Secteurs **déjà urbanisés** et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter

AU

ZONE AU (A URBANISER)

→ Secteurs destinés à **être ouverts à l'urbanisation** à plus ou moins long terme

N

ZONE N (NATURELLE)

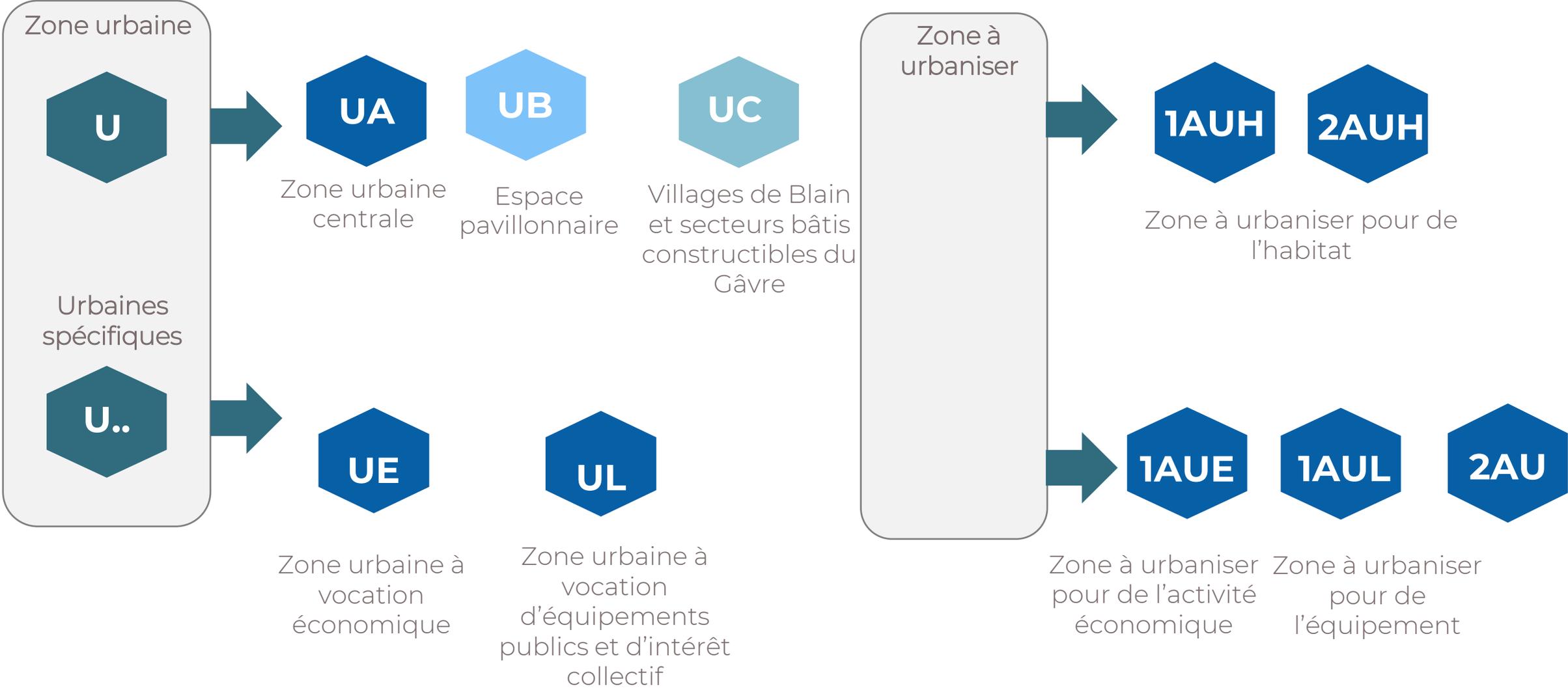
→ Secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à **protéger**

A

ZONE A (AGRICOLE)

→ Secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**

1. J'utilise le plan de zonage



2. Je lis les règles générales

APRÈS L'ARRÊTÉ DU 22 MARS 2023 MODIFIANT LA DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

5 destinations

23 sous-destinations

 1 Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
 2 Habitation	Logement Hébergement
 3 Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activité de service avec l'accueil d'une clientèle Hôtels Autre hébergement touristique Cinéma
 4 Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
 5 Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

2. Je lis les règles générales

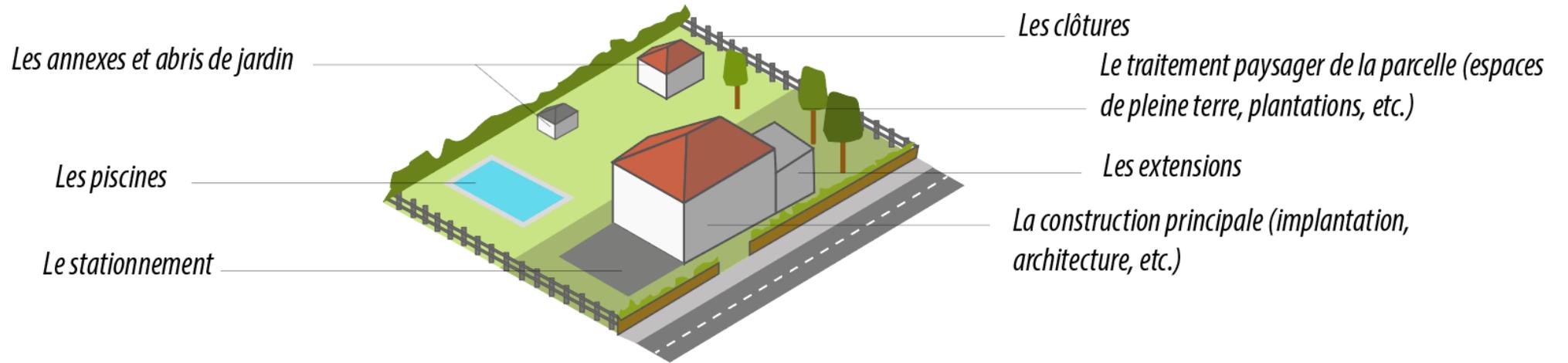
Destination	Sous destination	Norme minimale de stationnement automobile
Habitation	Logement	1 place par logement en zone UA Dans le reste des zones : <ul style="list-style-type: none">• 2 places par logement sauf pour la commune de Blain où 1 place par logement présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m² sera exigée.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

vélo

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les constructions comprenant plusieurs logements)	Au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, Au minimum deux places par logement à partir de trois pièces principales.

3. Je lis les règles spécifiques à ma zone urbaine

Les règles concernent ...

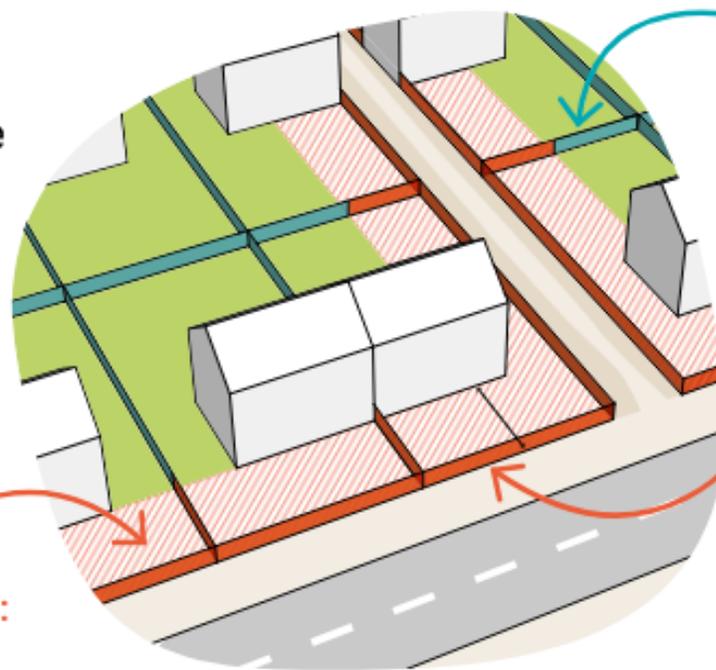


3. Je lis les règles spécifiques à ma zone urbaine

Les clôtures

Le PLUi différencie les clôtures visibles depuis l'espace public de celles en fond de parcelle ou en limite séparative. Ainsi, il peut définir une marge de recul. Les règles diffèrent selon que la clôture se situe dans ou en dehors de cette marge.

La marge de recul se calcule à partir d'un espace public ou circulé : rue, cheminement, place...



Clôtures au-delà de la marge de recul, en limite séparative ou en fond de parcelle.

Clôtures en alignement sur rue ou l'espace public, ou dans la marge de recul.

3. Je lis les règles spécifiques à ma zone urbaine

> L'aspect

↘ Clôture pleine

Le PLUi peut interdire les clôtures opaques notamment lorsqu'elles sont implantées sur la rue. Ces dispositifs occultants sont plus adaptés en limites séparatives.



Clôture pleine :
des lames de
bois occultantes

↘ Clôture ajourée

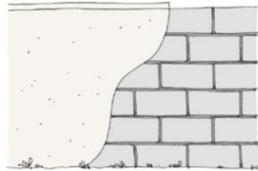
Le PLUi peut imposer une clôture ajourée, c'est à dire comptant autant de pleins que de vides.



Clôture ajourée :
des lamelles de
bois espacées
laissant passer
la lumière

↘ Clôture matériaux bruts

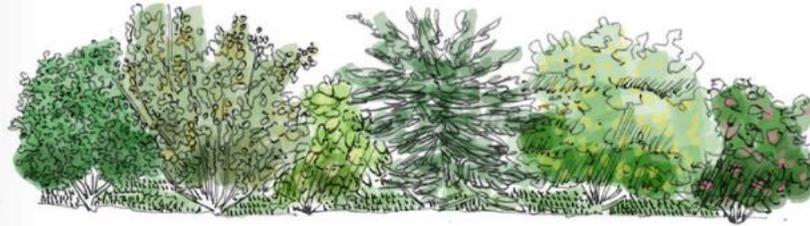
Le PLUi impose de recouvrir les matériaux bruts.



Clôture minérale :
un mur maçonné
recouvert d'un
enduit

↘ Clôture végétale seule

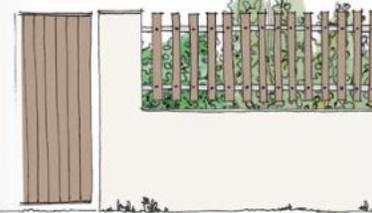
Une clôture qui trouve toute sa place à la campagne



Clôture végétalisée implantée seule

↘ Clôture végétale doublée

Des clôtures végétales adaptées aux milieux urbains

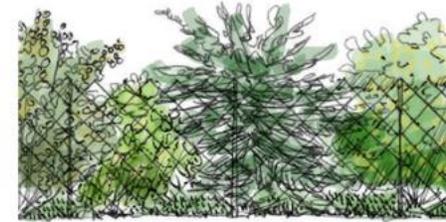


Clôture mixte doublée d'une haie



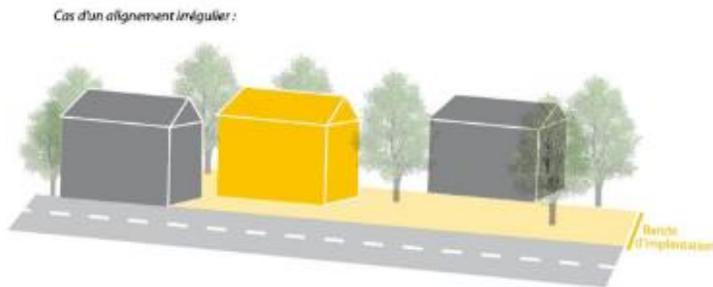
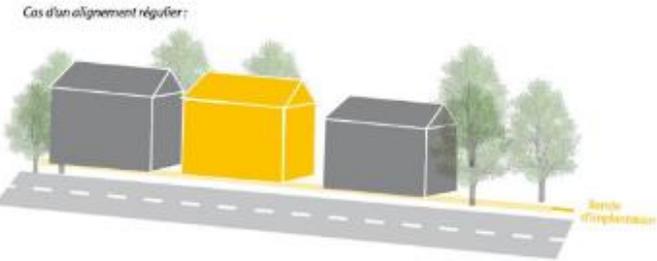
Grille doublée d'une haie

Un dispositif particulièrement adapté aux clôtures au contact d'espaces naturels ou cheminements



Clôture végétalisée doublée d'un grillage

3. Je lis les règles spécifiques



Exemple : En zone UA - Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- Soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et ne constituent pas une ruine ne sont pas implantées à l'alignement

4. Je prends connaissance des prescriptions graphiques

✓ Les prescriptions graphiques :

Patrimoine

- Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Environnement

- Les boisements protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (EBC)
- Les boisements protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Espace Paysager à Protéger)
- Les marges de recul le long des cours d'eau
- Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Prescriptions ponctuelles

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (habitat)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (économie)
- ★ Patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- ▲ Détail des éléments bâtis du petit patrimoine rural et religieux

Prescriptions linéaires

- Cheminement doux
- Protection de la diversité commerciale
- Murs/murets à protéger

Prescriptions surfaciques

- Espace boisé classé
- Éléments de paysage à conserver
- Périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)
- Mares et étangs identifiés
- Emplacements réservés au
- Zones humides à protéger

4. Je prends connaissance des prescriptions graphiques

✓ Les prescriptions graphiques (suite):

Destination des bâtiments

- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme vers de l'habitation ou économie
- Les linéaires commerciaux à protéger

Secteur de projet

- Les emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme
- Les périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Mobilité et déplacement

- Les sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- Les marges de recul des principaux axes

Prescriptions ponctuelles

-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (habitat) au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (économie) au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
-  Patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Détail des éléments bâtis du petit patrimoine rural et religieux

Prescriptions linéaires

-  Cheminement doux au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
-  Protection de la diversité commerciale
-  Murs/murets à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Prescriptions surfaciques

-  Espace boisé classé
-  Éléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme
-  Mares et étangs identifiés au titre de l'article L.151-XX du Code de l'Urbanisme
-  Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

5. Je prends en compte les OAP

OAP Patrimoine

- Identifier les différentes typologies de patrimoine sur le territoire et leurs éléments qualitatifs à conserver
- Assurer l'entretien, la préservation, la conservation et la valorisation du patrimoine.
- Intégrer le patrimoine dans sa contribution aux paysages urbains, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des quartiers.
- Encourager l'atteinte d'objectifs qualitatifs dans les travaux soumis à autorisation.

OAP Paysage

- Offrir aux habitants une compréhension approfondie du paysage (son histoire, son fonctionnement, sa composition, son usage...).
- Assurer un cadre de vie agréable pour les habitants tout en respectant les objectifs de densification urbaine.
- Intégrer les projets d'aménagement dans le paysage pour éviter des interventions non souhaitées et souvent irréversibles.
- Renforcer le règlement du PLUi pour permettre une intégration harmonieuse des projets dans leur environnement et le paysage.

OAP Trame verte et bleue

- Enrayer la perte de biodiversité à l'échelle de l'application de ce document et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire
- Enjeux socio-économiques : lutte contre les effets du réchauffement climatique, atténuation de l'intensité des crues et inondation, captage carbone, cadre de vie arboré en milieu urbain, bénéfiques pour l'agriculture

1- Les typologies du patrimoine bâti

- Le petit patrimoine public et privé
- Le patrimoine public ou anciennement public
- Les édifices remarquables
- Les fermes et maisons rurales
- Les maisons de bourg
- Les maisons bourgeoises et de maitre

2- Orientations thématiques mises en place pour la protection du patrimoine

- Protéger le petit patrimoine
- Protéger, restaurer et transformer les toitures
- Protéger, restaurer et transformer les façades
- Volumétrie du bâtiment
- Clôtures et espaces extérieurs
- Isolation du bâti

❌ Exemple à ne pas suivre :

Cas n°1 : La pente de la toiture est respectée, mais le matériau n'est pas identique

Cas n°2 : La pente de la toiture entre la maison initiale et l'extension n'est pas conservée.

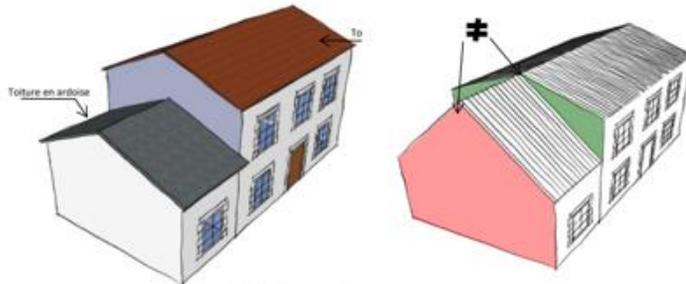
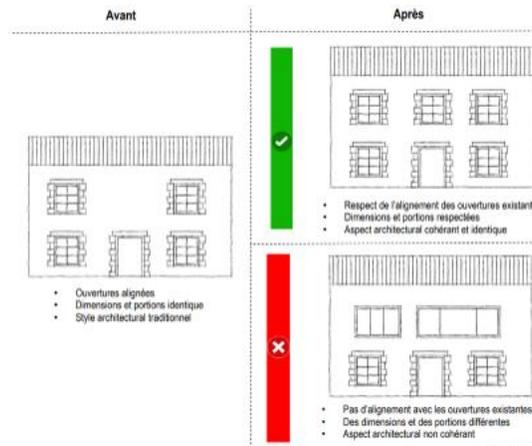


Schéma Citadia



Exemple de modification d'une façade

Le patrimoine à protéger est en cours de recensement par les communes et intégrés petit à petit au règlement graphique par Citadia.

A. Paysage naturel, milieux arborés et bocager

- ORIENTATION A.1 Préserver les boisements et le réseau bocager
- ORIENTATION A.2 Maintenir et restaurer les haies bocagères
- ORIENTATION A.3 Préserver les prairies inondables
- ORIENTATION A.4 Préserver le paysage rural

B. Milieux humides et aquatiques

- ORIENTATION B.1 Mettre en valeur le canal de Nantes à Brest
- ORIENTATION B.2 : Mise en valeur des milieux aquatiques
- ORIENTATION B.3 Assurer la gestion durable des marais

C. Intégrer le bâti dans le paysage rural

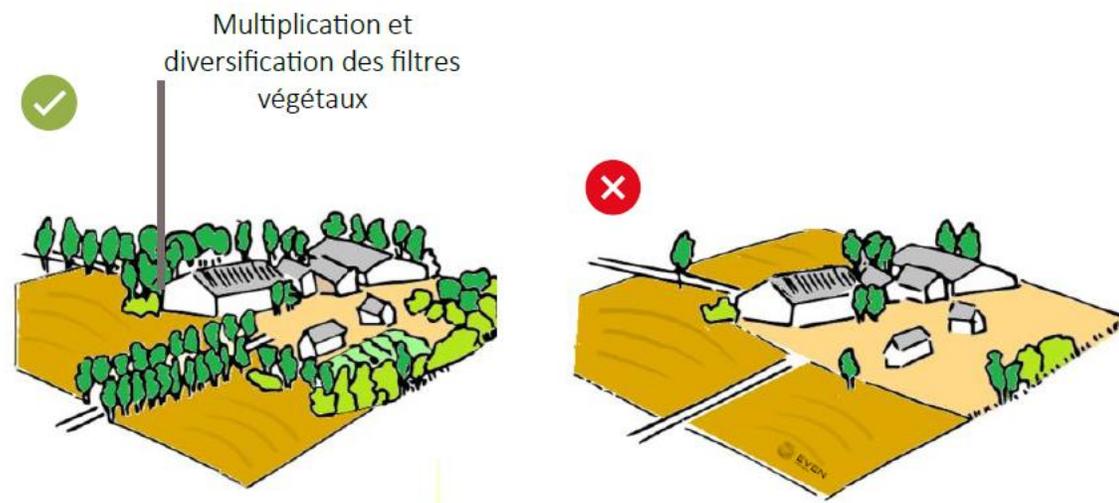
- ORIENTATION C.1 Conserver une ambiance bocagère aux abords des bâtiments agricoles
- ORIENTATION C.2. Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage

D. Renforcer les qualités des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricole

- ORIENTATION D.1 Végétaliser les lisières bâties
- ORIENTATION D.2 : Apporter une attention particulière sur les entrées de ville pour une meilleure qualité paysagère, une plus grande lisibilité et sécurité tous modes
- ORIENTATION D.3. Concilier esthétique et fonction écologique dans les zones urbanisées

E. Concevoir des clôtures paysagères et écologiques

- ORIENTATION 2.C.1. Inscrire les clôtures dans une composition paysagère harmonieuse 14
- ORIENTATION 2.C.1 Renforcer la continuité des paysages en préservant la transparence visuelle
- ORIENTATION 2.C.3 Privilégier des clôtures vivantes et végétales
- ORIENTATION 2.C.4 Préserver la perméabilité écologique et favoriser la biodiversité



Exemples de gestion paysagère aux abords du bâti isolé

OAP trame verte et bleue

Maintenir les réservoirs de biodiversité et les espaces relais

ORIENTATION 1 Protéger la forêt du Gâvre en reconnaissant son rôle de réservoir de biodiversité majeur

ORIENTATION 2 Conserver les réservoirs de biodiversité humide et maintenir les zones humides dans leurs emprises

ORIENTATION 3 Valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation et berges et en protégeant la ripisylve

ORIENTATION 4 Conserver les réservoirs de biodiversité du territoire notamment grâce à la préservation du maillage bocager

Maintenir les corridors écologiques

ORIENTATION 5 Maintenir les corridors écologiques du territoire

ORIENTATION 6 Résorber la pollution lumineuse lorsque que cela est possible

ORIENTATION 7 Résorber lorsque que cela est possible les secteurs de conflits routiers vis à vis de la faune

ORIENTATION 8 Préserver strictement les passages fonctionnels

Cartographie



Maintenir les réservoirs de biodiversité et les espaces relais

- Conserver les réservoir de biodiversité humide
- Valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation et berges et en protégeant la ripisylve
- Valoriser les cours d'eau en limitant l'imperméabilisation et berges et en protégeant la ripisylve
- Conserver les réservoir de biodiversité du territoire notamment grâce à la préservation du maillage bocager
- Protéger la forêt du Gâvre en reconnaissant son rôle de réservoir de biodiversité majeur

Maintenir les corridors écologiques

- Résorber lorsque que cela est possible les secteurs de conflits routier
- Préserver strictement les passages fonctionnel
- Maintenir les corridors écologiques du territoire
- Maintenir les corridors écologiques du territoire
- Préserver les zones tampon des corridors humides du territoire
- Préserver les zones tampon des corridors verts du territoire

5. Je prends en compte les OAP

Contenu d'une OAP sectorielle

Schéma d'aménagement

Représentation graphique des intentions d'aménagement :
localisation des accès principaux, des cheminements doux, de la voirie, la destination des bâtiments, des protections environnementales

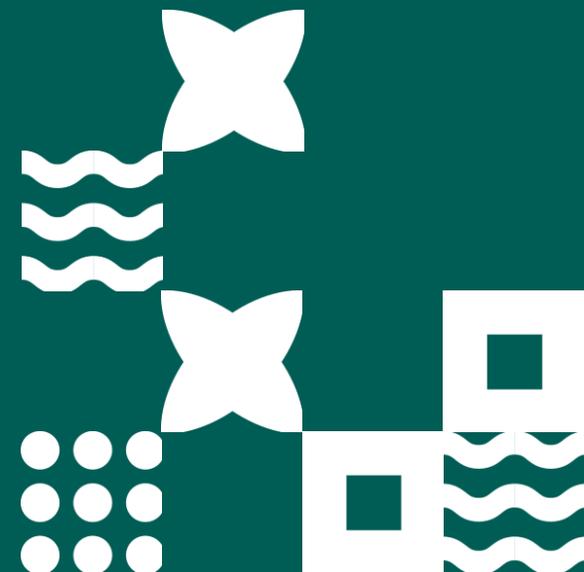


Fiche détaillant les principes

Précise les éléments inscrits sur le schéma.
Principe détaillant l'aspect et la qualité de l'aménagement (forme bâtie, le gabarit de la voie, les éléments à préserver, etc).
Une programmation est affichée : nombre minimal de logements attendus, présence de logements sociaux, etc.

**Des questions, des
remarques sur le
mode d'emploi du
PLUi ?**

4. Modalité de concertation



Étapes à venir

2026

Enquête publique

- ✓ Partage du projet PLUi aux habitants et acteurs du territoire
- ✓ Possibilité de contribuer au projet via le dépôt d'observations, rencontre avec le commissaire-enquêteur

Fin 2026

- ✓ Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal