

COMMUNE DE SAINT SAUVEUR D'AUNIS (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLU

Prescrite le 2 mai 2018

Approuvée le

NOTE DE PRESENTATION et DOCUMENTS GRAPHIQUES

COMMUNE DE SAINT SAUVEUR D'AUNIS (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLU

Prescrite le 2 mai 2018

Approuvée le

NOTE

Vu pour être annexé à la délibération du
Monsieur le Président :

Table des matières

A.	CONTEXTE	2
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION	2
C.	INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION	3
D.	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DU RECOURS A LA MODIFICATION.....	8
E.	PRISE EN COMPTE DEL'ENVIRONNEMENT	9
F.	MODIFICATIONS APPORTÉES	10

Note de Présentation

A. CONTEXTE

Historique de la planification de la commune :

La commune de Saint Sauveur d'Aunis dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 4 juillet 2012 (puis le 19 décembre 2012 suite à recours gracieux) et ayant fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision allégée n°1 approuvées le 22 mars 2014.

Suite à ces évolutions, de nouvelles problématiques mais également de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune, nécessitant d'apporter des ajustements.

B. MOTIF DE LA MODIFICATION

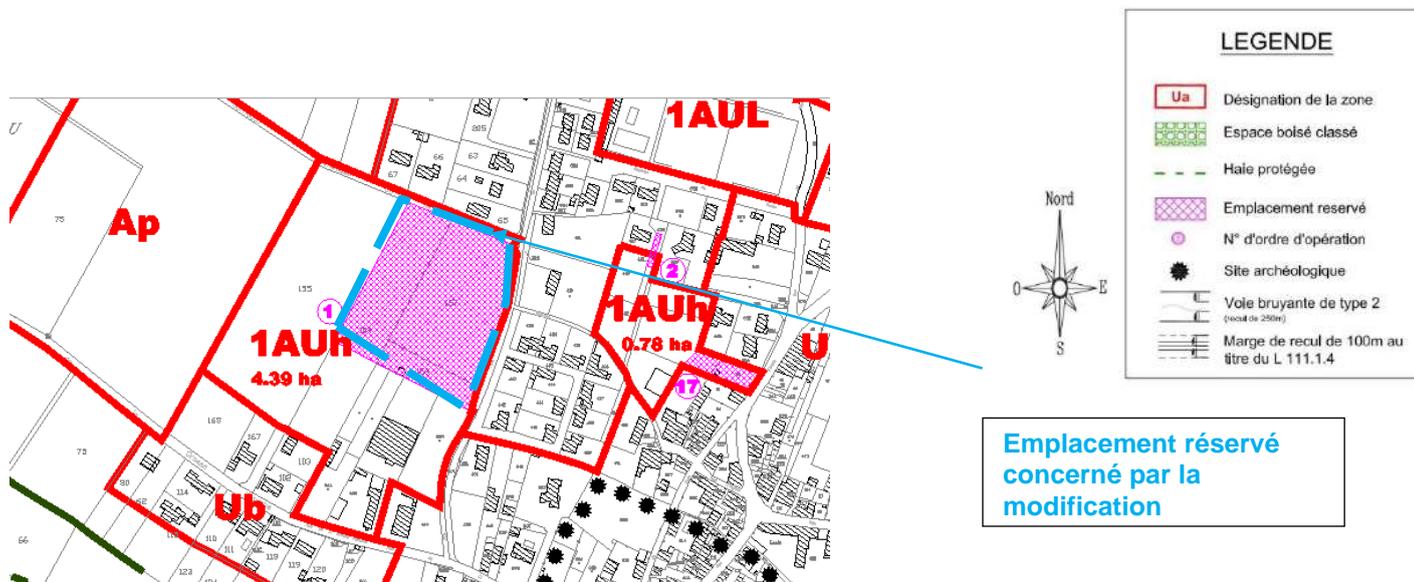
Au regard de sa prise de compétence le 22 octobre 2015 « étude, élaboration, révision et suivi d'un PLUi, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », la Communauté de Communes Aunis Atlantique assure donc le lancement et le suivi de la procédure de modification n°2 du PLU de Saint Sauveur d'Aunis.

La présente modification porte sur la suppression de l'emplacement réservé N°1 – « création d'un équipement scolaire », d'une superficie de 14 200m² dont la commune est la bénéficiaire, projet qui ne sera pas réalisé. Cette modification du Plan Local d'Urbanisme ne concerne que le document graphique du Plan Local d'Urbanisme : règlement graphique et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui marquait la présence de l'emplacement réservé et du projet d'équipement scolaire à venir. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

C. INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION :

La modification est destinée à supprimer un emplacement réservé lié à la construction de l'équipement scolaire, projet abandonné par la municipalité car non nécessaire au regard de l'évolution des effectifs scolaires. Des travaux de modernisation des locaux scolaires existants et des équipements de restauration ont été réalisés dans le présent mandat.

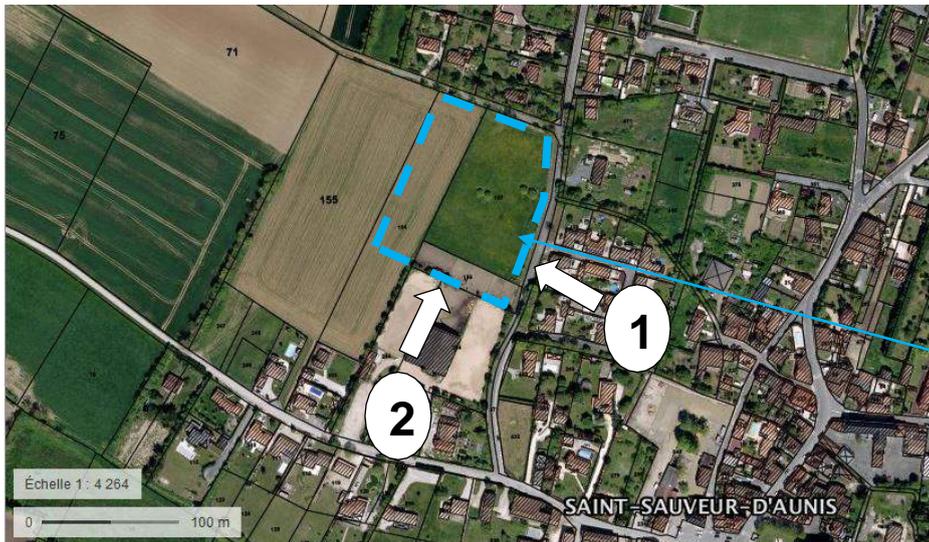


Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'un équipement scolaire	14 200	Commune
2	Désenclavement zone AU	120	Commune
3	Création d'une station d'épuration	22 900	Commune
4	Création d'un accès piétons aux terrains de tennis	770	Commune
6	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Est du Bourg	1 000	Commune
7	Continuité piétonne dans les jardins familiaux à Ouest du Bourg	80	Commune
8	Aménagement d'espace public	820	Commune
10	Echangeur RN 165	56 500	Département
11	Aménagement de carrefour	400	Commune
12	Aménagement de carrefour et rectification de voirie	2 450	Commune
13	Aménagement de carrefour	400	Commune
14	Aménagement de carrefour	435	Commune
15	Aménagement de carrefour	410	Commune
17	Désenclavement de zone AU	985	Commune

2. LOCALISATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION :

Le site concerné est situé à l'ouest de la commune de Saint Sauveur d'Aunis, dans le bourg, rue du Moulin Corneau.

L'emplacement réservé en question est d'une surface de 14200 m², localisé sur les parcelles 157, 156 et 104 partiellement, section ZT, en zone 1AUh.



Site concerné par la modification

Reportage photographique :



Aujourd'hui parcelle cultivée



Au sud : un ancien centre équestre qui laissera la place à une opération de logement.

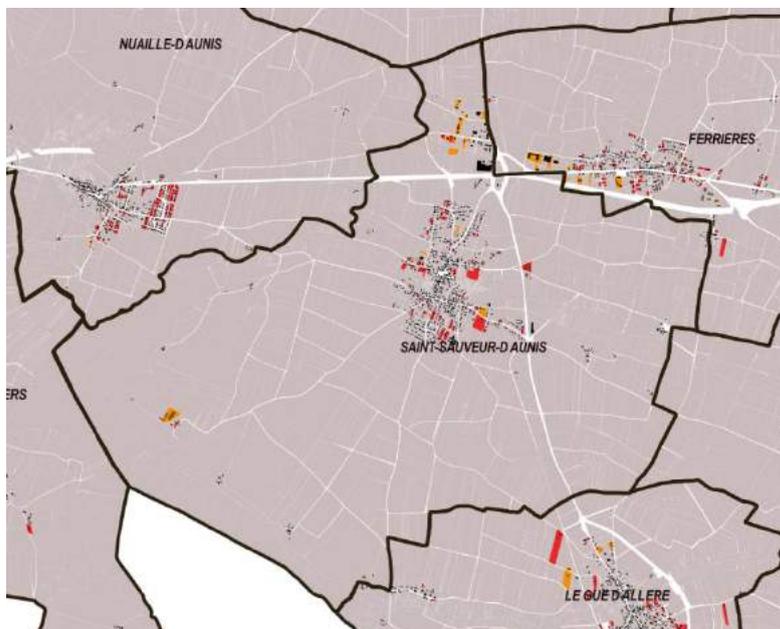
Le PLU prévoyait un emplacement réservé sur ce site en prévision d'une augmentation des effectifs scolaires dus à une urbanisation conséquente de la commune et à une arrivée de jeunes ménages avec enfants. Or les nouveaux ménages n'ont pas généré l'augmentation prévue (ménages plus âgés, familles monoparentales).

Le diagnostic révélait en effet une forte hausse de la natalité observée les années précédentes à l'élaboration du PLU.

Aujourd'hui le constat est que cette évolution n'est pas notable. En effet, tout en souhaitant accueillir une nouvelle population, la commune souhaite maintenir sa croissance démographique, comme le mentionne le PADD.

La dynamique de l'urbanisation est très modérée jusqu'en 2014 pour connaître une tendance plus élevée depuis 2015 avec une moyenne de construction de 18 logements par an sur ces trois dernières années.

En termes de croissance démographique, la commune a accueilli 88 habitants depuis ces 5 dernières années, en population municipale.

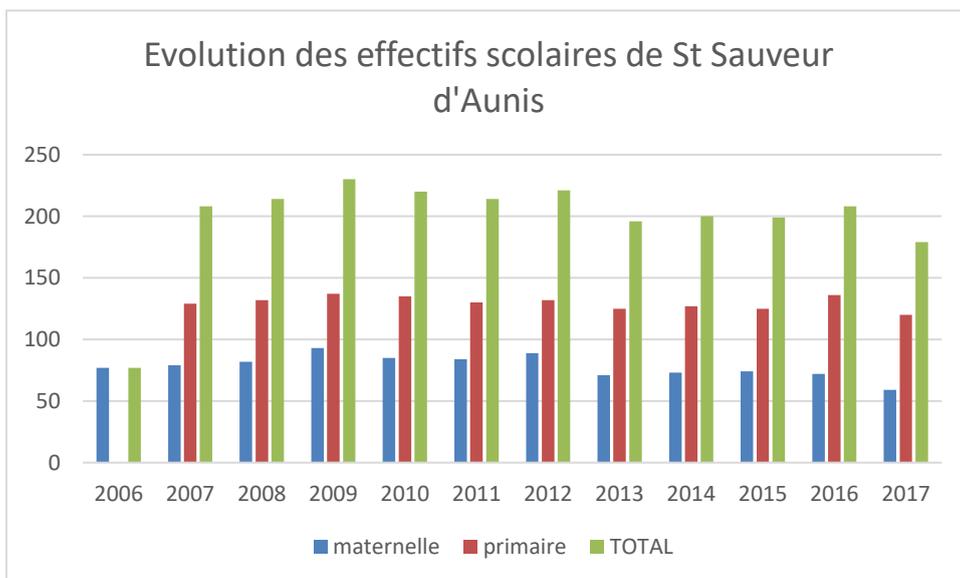


0 0.5 1 KM

SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS

- URBANISATION ENTRE 2007 ET 2016 POUR L'HABITAT
- URBANISATION ENTRE 2007 ET 2016 POUR L'ÉCONOMIE

Ainsi, malgré une hausse modérée de la population, l'impact sur l'équipement scolaire est assez faible, comme peut le montrer le graphique ci-dessous :

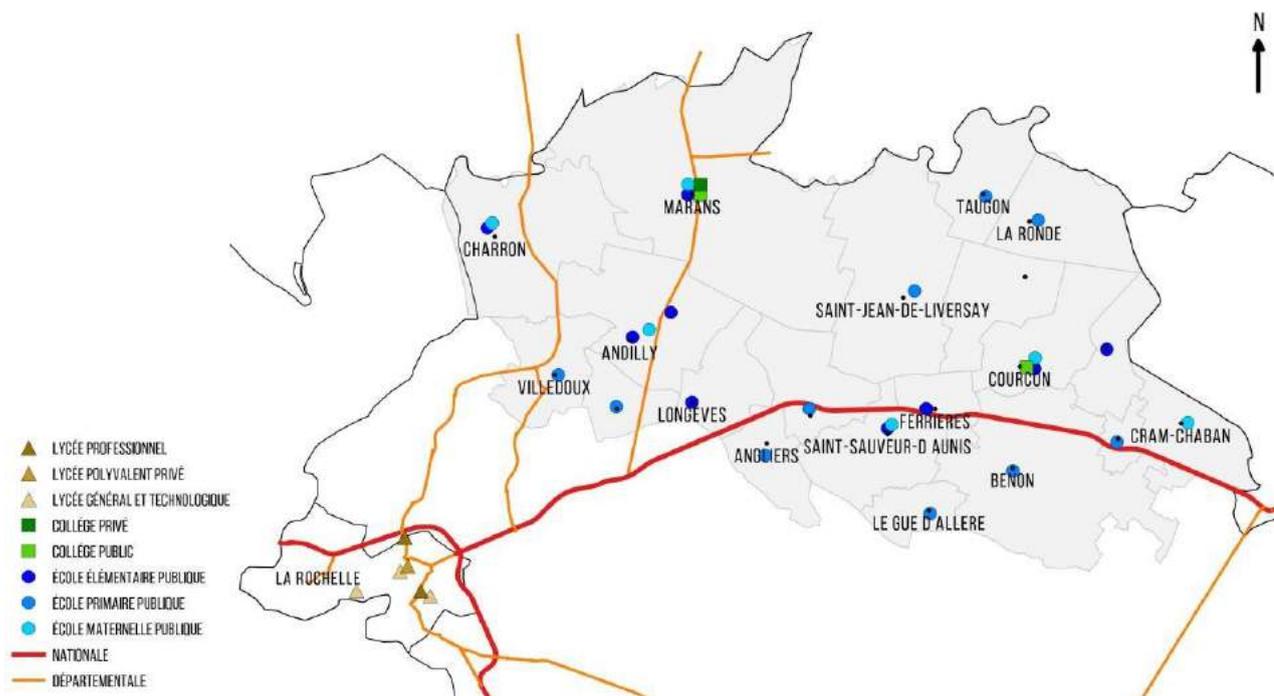


Il faut par ailleurs noter que l'évolution démographique propre à la commune est différente de celle que l'on peut observer dans les communes voisines (exemple : Benon, Ferrières d'Aunis...)

Année	Maternelle	Primaire	TOTAL
2006	77		77
2007	79	129	208
2008	82	132	214
2009	93	137	230
2010	85	135	220
2011	84	130	214
2012	89	132	221
2013	71	125	196
2014	73	127	200
2015	74	125	199
2016	72	136	208
2017	59	120	179

Il est à noter en outre que le groupe scolaire a fait l'objet d'une fermeture de classe élémentaire à la rentrée 2018 (5classes au lieu de 6).

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES DANS L'INTERCOMMUNALITÉ D'AUNIS ATLANTIQUE ET DES LYCÉES ALENTOURS



SOURCES : BINGMAP, MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE ET DEFP ; RÉALISATION : URBANOVA 2017

Par ailleurs, l'affectation nouvelle du site n'étant plus liée à l'équipement scolaire, une opération d'habitat verra vraisemblablement le jour, pouvant potentiellement impacter les besoins en équipement scolaire si les familles sont constituées de parents avec jeunes enfants. Cette éventualité permettrait alors de réouvrir la classe fermée en 2018 sans pour autant nécessiter la création d'un nouvel équipement scolaire.

D. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET JUSTIFICATION DU RECOURS A LA MODIFICATION

1. ÉCONOMIE GÉNÉRALE DU PADD

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, elle s'inscrit au contraire dans l'objectif I (extraits du PADD du PLU en vigueur) lié à l'accueil de population et aux équipements.

Le PADD énonce effectivement en axe 1 : « **Maitriser la capacité d'accueil communale** », en dégagant une orientation liée à « **assurer l'adéquation entre hausse de la population, prélèvement foncier et capacité des équipements publics (assainissement, écoles, périscolaires, sportifs...)** »

Force est de constater que l'abandon du projet d'équipement scolaire est en cohérence avec cet objectif qui mentionne l'adéquation de l'offre et de la demande. Cette demande étant finalement en régression, le projet d'équipement n'est plus pertinent.

2. CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L153-36 DU CODE DE L'URBANISME

La procédure retenue est celle de la modification dans la mesure où elle ne rentre pas dans le cadre de la révision. En effet, la modification ne prévoit pas de (*Article L153-31*) :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Selon l'article L153-36 :

« *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* »

Cette suppression d'emplacement réservé ne porte pas atteinte aux orientations du document de Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il convient de mettre en œuvre une **procédure de modification du PLU**, afin de permettre les évolutions réglementaires énoncées ci-avant.

E. PRISE EN COMPTE DEL'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la commune de Saint Sauveur d'Aunis est concernée par un site Natura 2000 (classement dû à la présence de milieux sous influence marine, de marais et de milieux alluviaux d'intérêt)

La modification n'est soumise à évaluation environnementale que si les évolutions envisagées sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (R104.8 du Code de l'Urbanisme).

La modification envisagée n'est pas localisée sur un site Natura 2000 (le plus proche étant situé à plus de 2km) :



Elle ne prévoit pas de possibilité nouvelle d'urbanisation sur le secteur par rapport au document initial. La suppression de l'emplacement réservé ne fera que modifier le type d'urbanisation : à vocation d'habitat à la place d'un équipement scolaire. Cette distinction ne crée pas d'impact supplémentaire par rapport au projet de développement initial.

Ni l'évaluation environnementale, ni la demande au cas par cas ne sont donc requis dans le cadre de cette modification de document d'urbanisme.

Il en est de même par rapport à une quelconque incidence sur la trame verte et bleue : aucune évolution en la matière n'est à noter entre la présence ou non de l'emplacement réservé.

Consommation des terres agricoles et naturelles :

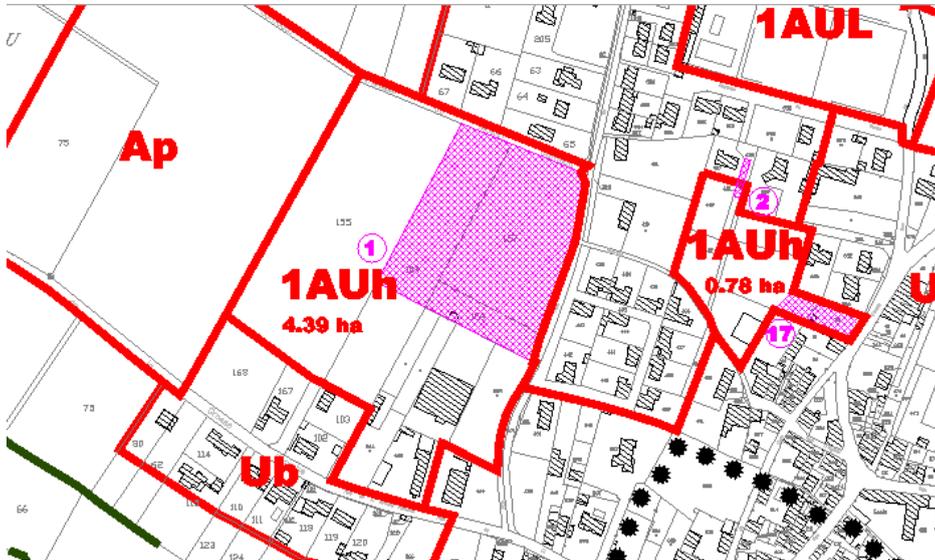
La suppression de l'emplacement réservé ne modifie pas la consommation des terres agricoles et naturelles initiale dans la mesure où le document d'urbanisme prévoit déjà une urbanisation sur le site, la modification n'a d'effet que sur le type d'urbanisation engendrée (destination des constructions). Aucune exploitation agricole n'est donc impactée par cette modification.

F. MODIFICATIONS APPORTÉES

1. RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La modification concerne les pièces graphiques 5.1- Ouest – 5.2 – Est – 5.3 – Bourg.

Extrait du plan de zonage avant modification n°2 :



Extrait du plan de zonage après modification n°2 :

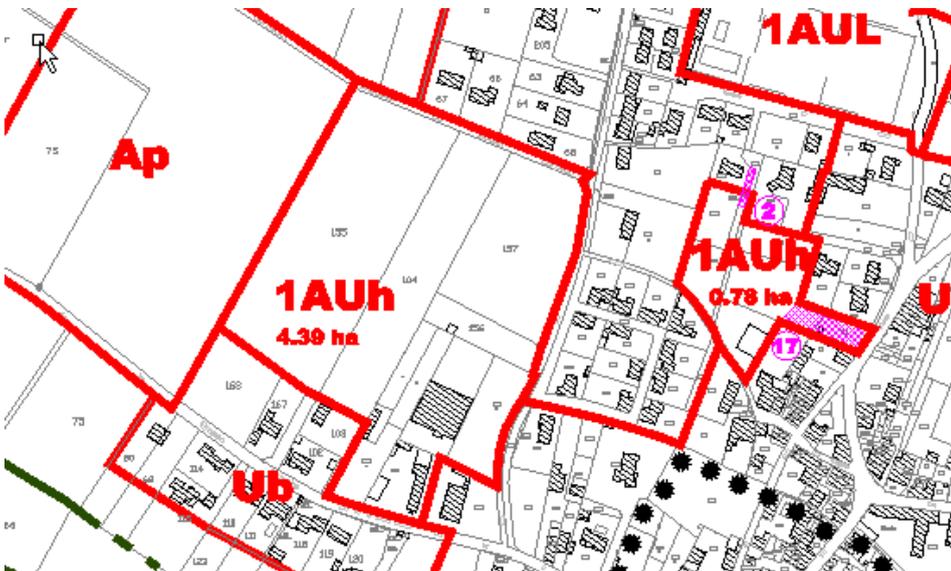


Tableau des superficies des zones : inchangé.**Tableau des emplacements réservés avant la modification :**

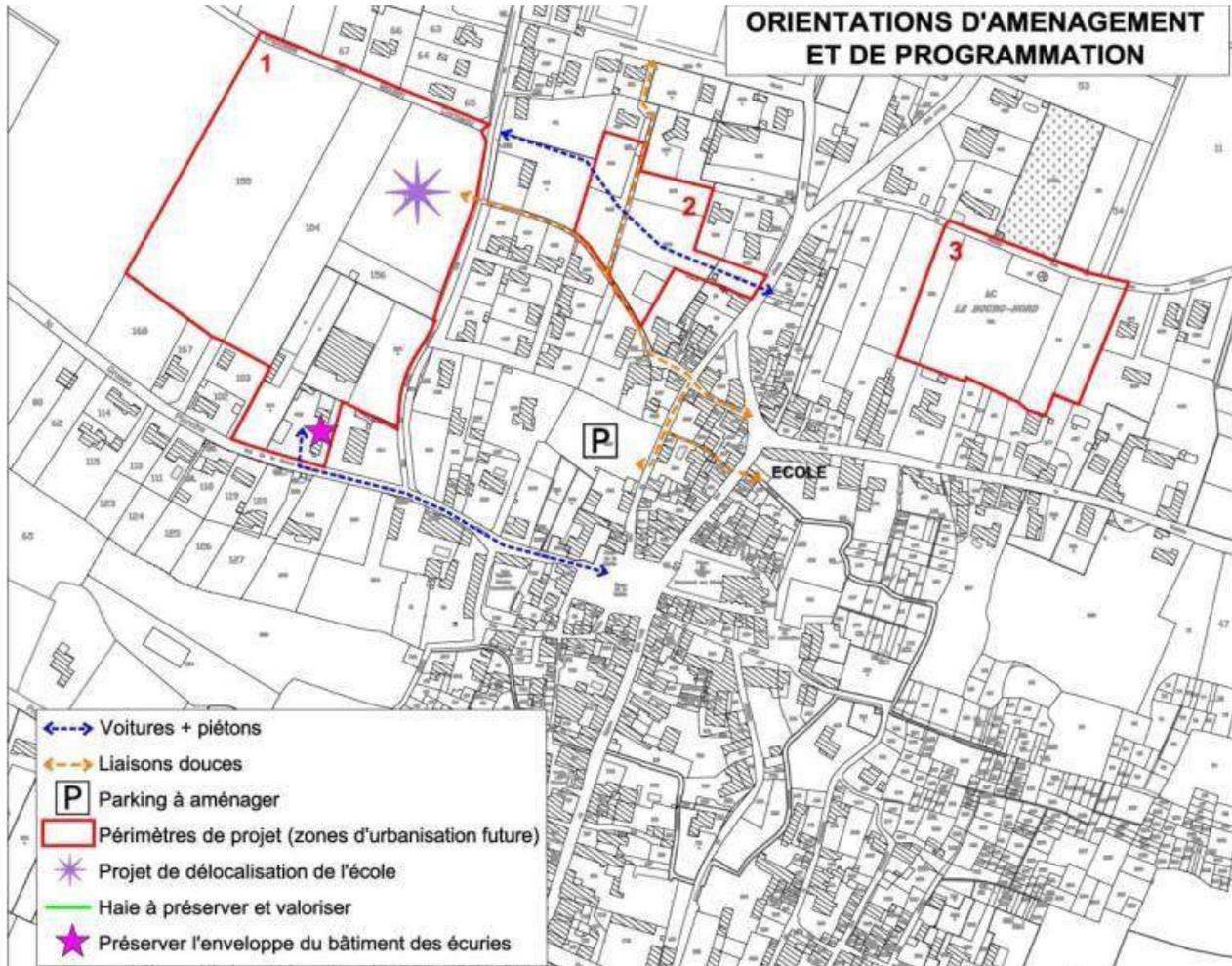
Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'un équipement scolaire	14 200	Commune
2	Désenclavement zone AU	120	Commune
3	Création d'une station d'épuration	22 900	Commune
4	Création d'un accès piétons aux terrains de tennis	770	Commune
6	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Est du Bourg	1 000	Commune
7	Continuité piétonne dans les jardins familiaux à Ouest du Bourg	80	Commune
8	Aménagement d'espace public	820	Commune
10	Echangeur RN 165	56 500	Département
11	Aménagement de carrefour	400	Commune
12	Aménagement de carrefour et rectification de voirie	2 450	Commune
13	Aménagement de carrefour	400	Commune
14	Aménagement de carrefour	435	Commune
15	Aménagement de carrefour	410	Commune
17	Désenclavement de zone AU	985	Commune

Tableau des emplacements réservés après la modification :

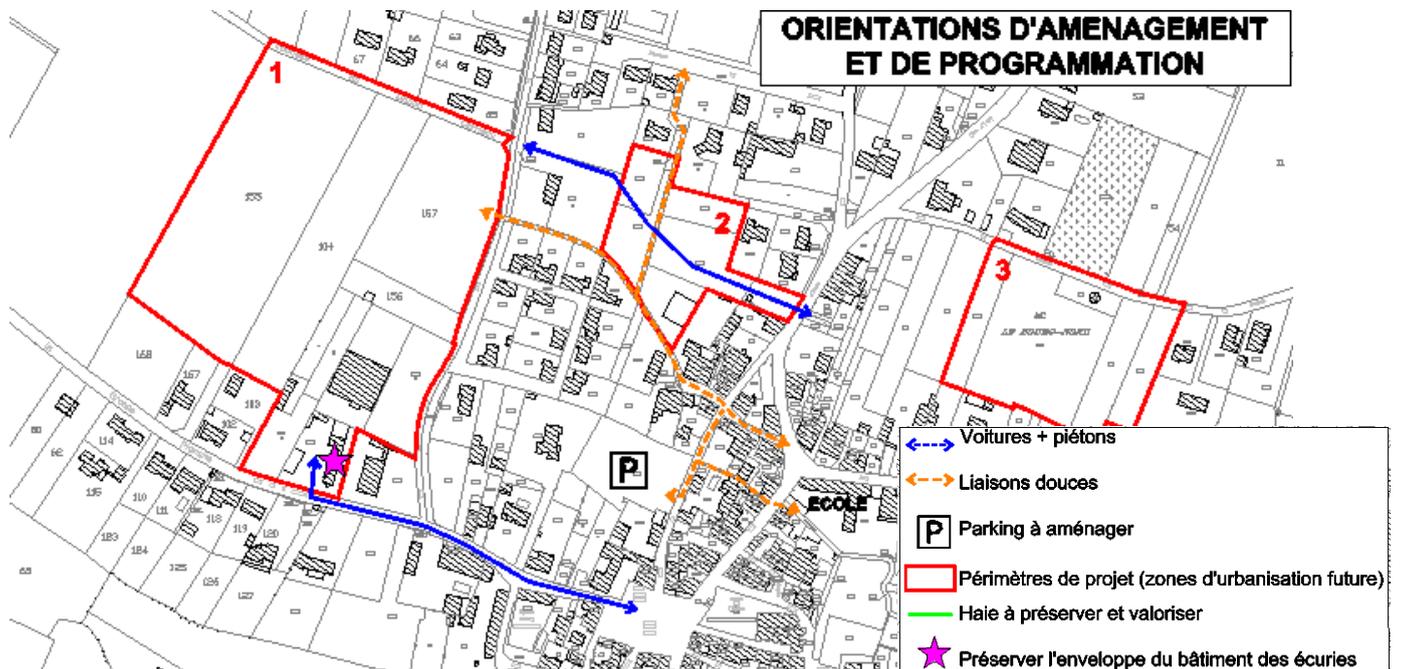
Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Superficie en m ²	Bénéficiaire
1	Création d'un équipement scolaire		Abandonné
2	Désenclavement zone AU	120	Commune
3	Création d'une station d'épuration	22 900	Commune
4	Création d'un accès piétons aux terrains de tennis	770	Commune
6	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Est du Bourg	1 000	Commune
7	Continuité piétonne dans les jardins familiaux à Ouest du Bourg	80	Commune
8	Aménagement d'espace public	820	Commune
10	Echangeur RN 165	56 500	Département
11	Aménagement de carrefour	400	Commune
12	Aménagement de carrefour et rectification de voirie	2 450	Commune
13	Aménagement de carrefour	400	Commune
14	Aménagement de carrefour	435	Commune
15	Aménagement de carrefour	410	Commune
17	Désenclavement de zone AU	985	Commune

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement et de programmation avant la modification :



Orientation d'aménagement et de programmation après la modification :



Suppression de la mention de l'équipement scolaire également dans le texte des OAP :

Texte de l'orientation d'aménagement et de programmation avant la modification :

Secteur 1

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui accueillera également un équipement scolaire à terme. Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

La préservation de l'enveloppe du bâtiment des écuries (identifié avec une étoile dans les OAP graphiques) constitue une prescription impérative, pour des raisons patrimoniales.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Typologie de l'habitat : ce secteur accueillera de l'habitat individuel (lot libre) et de l'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire...).

Transports et les déplacements

Ce secteur sera notamment connecté au centre-bourg par :

- La rue de la Grosse Planche, qui fera l'objet d'un réaménagement ;
- Une nouvelle voie passant par le secteur 2 ;
- Les liaisons douces (piétons/vélos), notamment en frange sud du secteur 2.

Texte de l'orientation d'aménagement et de programmation après la modification :

Secteur 1

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, []
Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

La préservation de l'enveloppe du bâtiment des écuries (identifié avec une étoile dans les OAP graphiques) constitue une prescription impérative, pour des raisons patrimoniales.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Typologie de l'habitat : ce secteur accueillera de l'habitat individuel (lot libre) et de l'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire...).

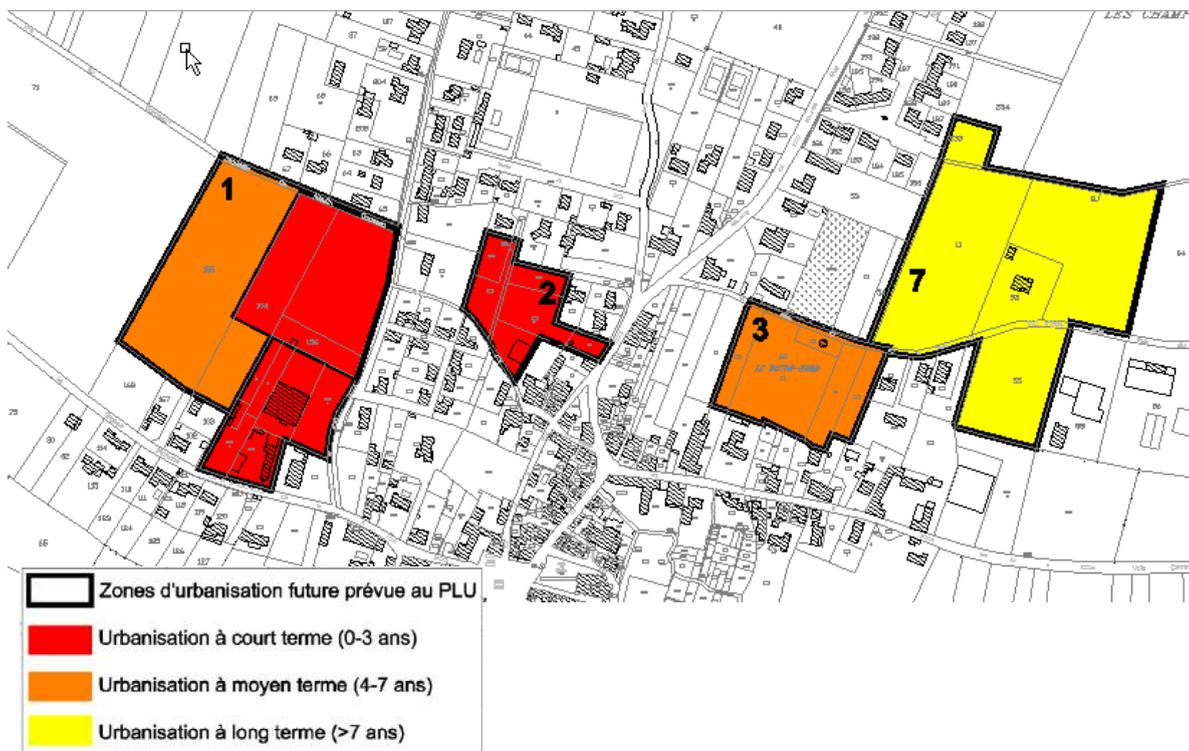
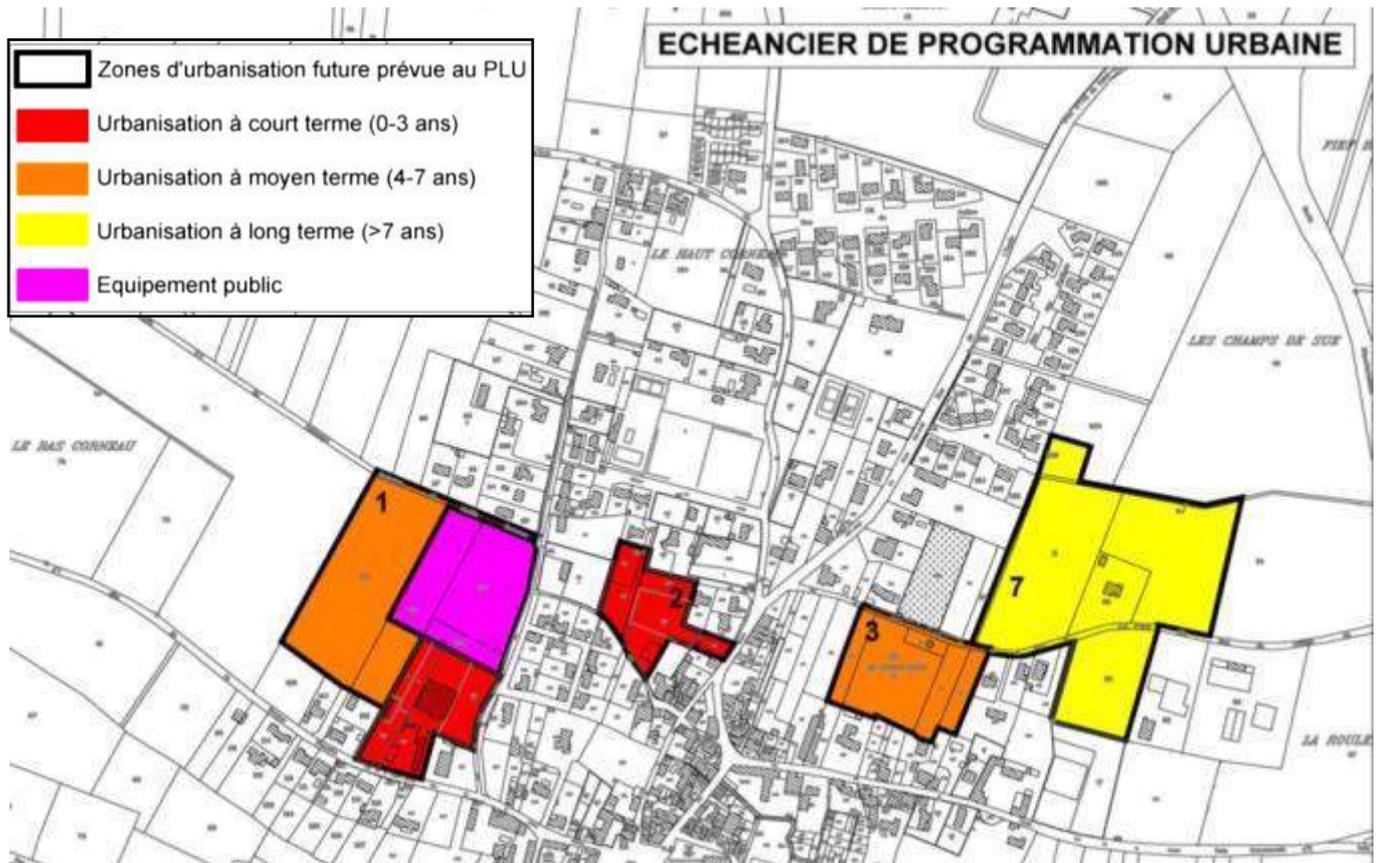
Transports et les déplacements

Ce secteur sera notamment connecté au centre-bourg par :

- La rue de la Grosse Planche, qui fera l'objet d'un réaménagement ;
- Une nouvelle voie passant par le secteur 2 ;
- Les liaisons douces (piétons/vélos), notamment en frange sud du secteur 2.

Suppression de la partie de texte mentionnant l'équipement scolaire

Echéancier de programmation urbaine avant modification (extrait) :



Echéancier de programmation urbaine après modification (extrait) :

COMMUNE DE SAINT SAUVEUR D'AUNIS (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLU

Prescrite le 2 mai 2018

Approuvée le

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Monsieur le Président :

Modification n°2 réalisée par :

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Document initial et MODIFICATION N°1 Mars 2014



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

PRÉAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

PRINCIPE GENERAL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. Les OAP ont été déclinées selon trois axes :

- L'aménagement,
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements.

NB : Pour l'ensemble du présent document, le positionnement des principes d'organisation sur les documents graphiques l'est à titre indicatif. Par contre, les dispositions détaillées au niveau des légendes devront être respectées.

SECTEURS CONCERNES

Dans le cas de la commune de Saint-Sauveur-d'Aunis, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place à l'échelle de chaque zone 1AUh, c'est-à-dire des zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation, à vocation d'habitat.

Néanmoins, les orientations définies dans le présent document vont au-delà de ces zones afin de souligner certains axes de développement du bourg, en particulier sur les déplacements (aménagement/création de voirie, liaisons douces).

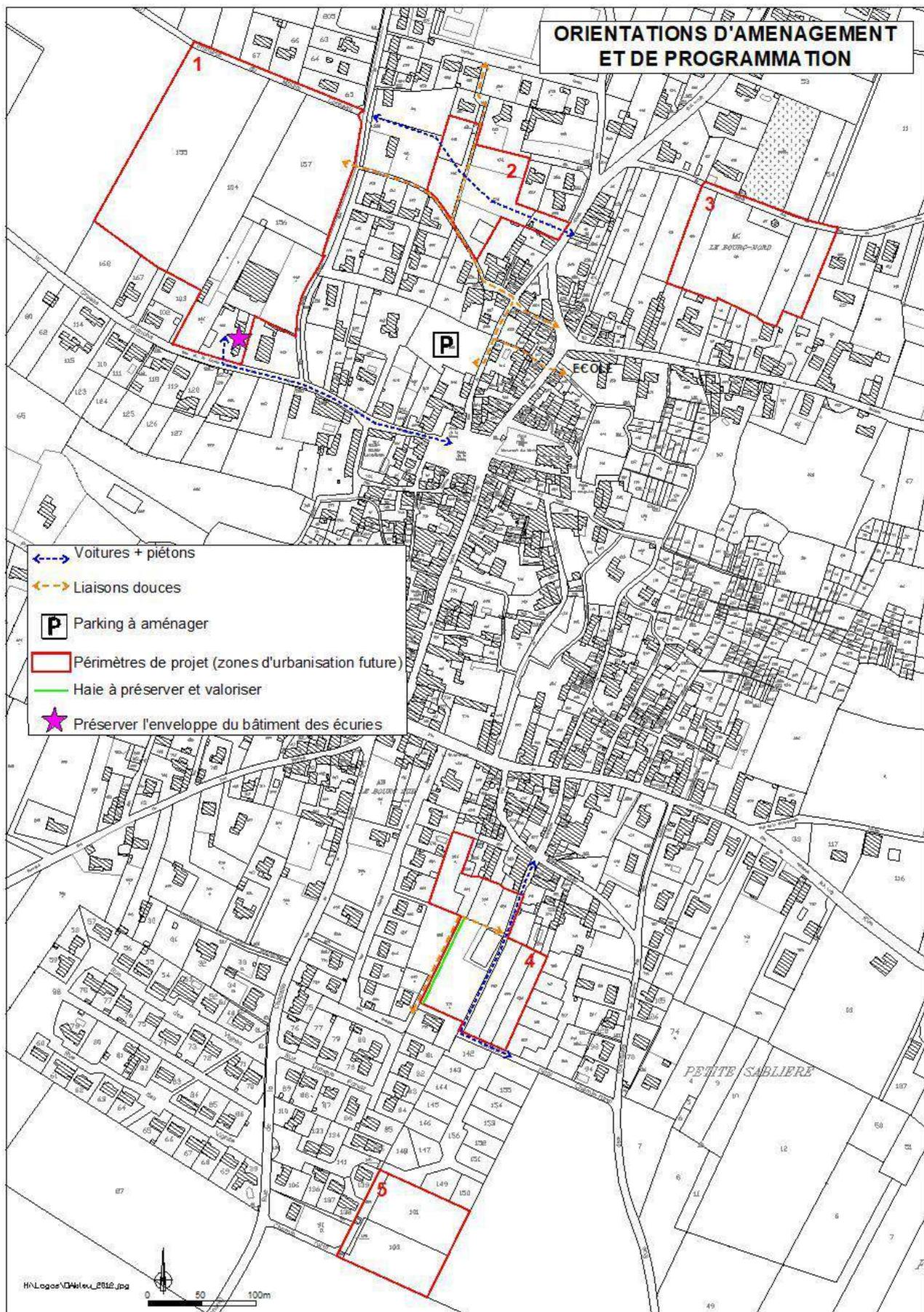
LA CHARTE ARCHITECTURALE

De manière générale, il est recommandé aux porteurs de projet et aux aménageurs de se référer à la « Charte architecturale » disponible en Mairie. Cette Charte a été réalisée par le CAUE 17 et l'Architecte des Bâtiments de France, avec lesquels il est également recommandé de se mettre en contact, en particulier concernant l'aménagement du secteur du centre équestre (secteur 1 ci-après).

L'ÉCHÉANCIER DE PROGRAMMATION

Un échéancier figure dans les OAP : il vise à préciser la programmation des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat dans le temps.

« OAP » GRAPHIQUES



« OAP » ECRITES

Cinq secteurs sont classés en zone 1AUh. Ces secteurs ont été numérotés de 1 à 5 dans les OAP graphiques : les dispositions qui suivent reprennent cette numérotation.

Secteur 1

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

La préservation de l'enveloppe du bâtiment des écuries (identifié avec une étoile dans les OAP graphiques) constitue une prescription impérative, pour des raisons patrimoniales.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Typologie de l'habitat : ce secteur accueillera de l'habitat individuel (lot libre) et de l'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire...).

Transports et les déplacements

Ce secteur sera notamment connecté au centre-bourg par :

- La rue de la Grosse Planche, qui fera l'objet d'un réaménagement ;
- Une nouvelle voie passant par le secteur 2 ;
- Les liaisons douces (piétons/vélos), notamment en frange sud du secteur 2.

Secteur 2

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Transports et les déplacements

Ce secteur accueillera notamment :

- Une nouvelle voie pour les véhicules et les piétons, selon un axe est-ouest, entre la rue de l'Aunis (à l'est) et la rue du Moulin Corneau (à l'ouest) ;
- Une liaison douce (piétons/vélos) selon un axe est-ouest (en frange sud du secteur) ;
- Une liaison douce (piétons/vélos) selon un axe nord-sud, permettant de relier directement la liaison douce située au sud (vers le centre-bourg) aux équipements sportifs localisés plus au nord (au niveau de l'impasse du Stade).

Secteur 3

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Transports et les déplacements

/

Secteur 4

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Typologie de l'habitat : ce secteur accueillera de l'habitat individuel (lot libre) et de l'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes, habitat intermédiaire...).

Transports et les déplacements

Ce secteur accueillera notamment :

- Une nouvelle voie pour les véhicules et les piétons, selon un axe nord-sud, permettant de relier la rue des Arielles (au nord) et le Chemin rural (au sud) en passant par le cœur du secteur 4 ;
- Une liaison douce (piétons/vélos) reliant la nouvelle voie à la rue de Manque Panier (au sud-ouest du secteur 4) ; cette liaison douce longera la haie identifiée sur les OAP graphiques.

Secteur 5

Aménagement

Ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Il ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Son aménagement pourra néanmoins se faire en plusieurs phases.

Des espaces publics et collectifs (hors voirie et stationnement) seront intégrés à l'opération. En relation avec les formes urbaines mises en œuvre, ils devront présenter un traitement paysagé soigné et contribuer à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Habitat

Objectif de densité à l'échelle du secteur : 17 logements/ha minimum.

Transports et les déplacements

/

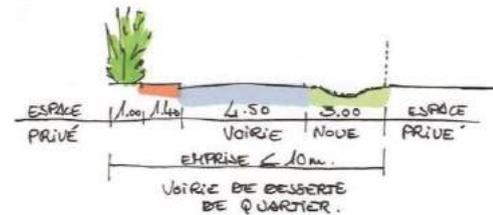
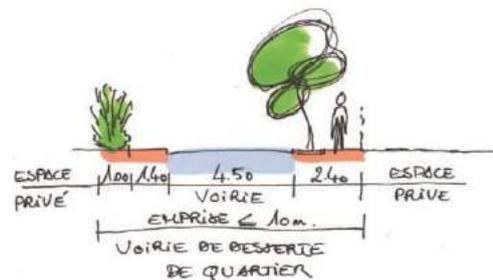
FICHE REFERENCE : THÉMATIQUE « DÉPLACEMENTS »

La fiche référence qui suit est donnée à titre d'exemple. De manière générale, les voies créées dans le cadre de l'aménagement des différents quartiers d'habitation respecteront un principe de hiérarchisation, allant de la voie de desserte de quartier à la desserte d'îlot, ou encore la création de venelles...

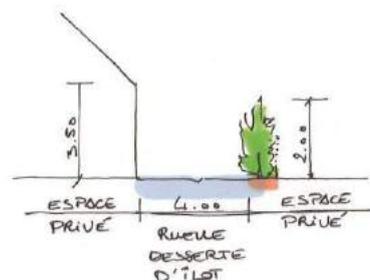
Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones AU de circulation automobile (les distances sont données à titre indicatif).



Voie de desserte de quartier



Voie de desserte d'îlot / ruelle / cour / placette



Cour / placette



commune de
SAINT SAUVEUR D'AUNIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5.1
Zonage feuille Ouest

Modification n°2 prescrite le 2 mai 2018

DOSSIER D' ENQUETE PUBLIQUE

ECHELLE 1 / 5000

Novembre 2018



atelierurbanova
urbanisme & architecture

Zone Ua : zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.
- Secteur Uai : inondable.

Zone Ub : zone d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Zone Ux : zone destinée aux activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, service, ...).

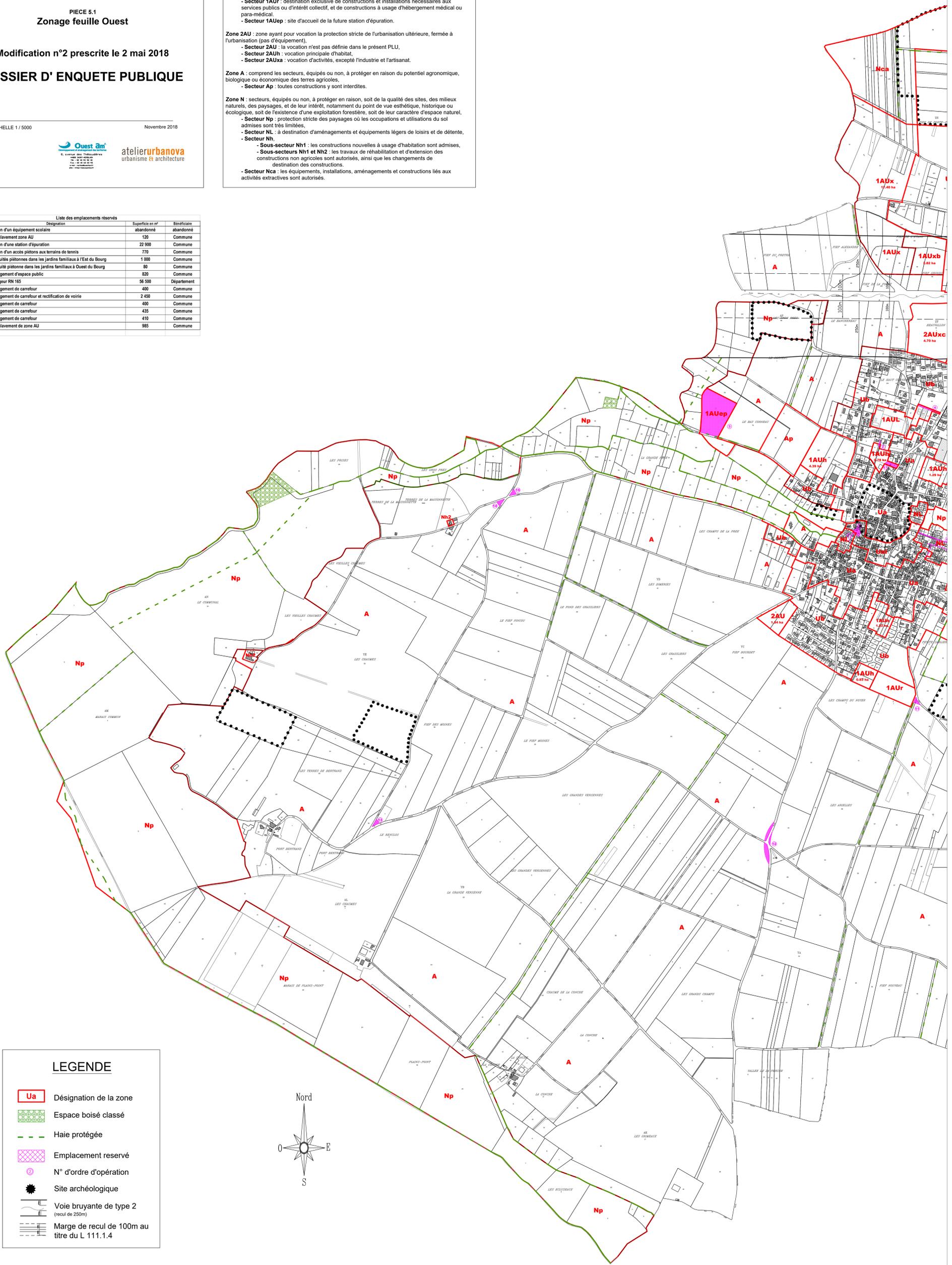
Zone 1AU : zone équipée (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement).
- Secteur 1AUh : vocation principale d'habitat.
- Secteur 1AUx : vocation exclusive d'activités.
- Sous-secteur 1AUxa : vocation d'activités, excepté l'industrie et l'artisanat.
- Sous-secteur 1AUxb : vocation d'activités et de loisirs bruyants.
- Sous-secteur 1AUxc : vocation d'activités, excepté l'artisanat, l'industrie et le commerce.
- Secteur 1AUL : vocation exclusive d'activités scolaires, de loisirs, d'équipements publics, sportifs, socio-culturels, ...
- Secteur 1AUr : destination exclusive de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et de constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical.
- Secteur 1AUep : site d'accueil de la future station d'épuration.

Zone 2AU : zone ayant pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure, fermée à l'urbanisation (pas d'équipement).
- Secteur 2AU : la vocation n'est pas définie dans le présent PLU.
- Secteur 2AUh : vocation principale d'habitat.
- Secteur 2AUxa : vocation d'activités, excepté l'industrie et l'artisanat.

Zone A : comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Secteur Ap : toutes constructions y sont interdites.

Zone N : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.
- Secteur Np : protection stricte des paysages ou les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées.
- Secteur Nl : à destination d'aménagements et équipements légers de loisirs et de détente.
- Secteur Nh.
- Sous-secteur Nh1 : les constructions nouvelles à usage d'habitation sont admises.
- Sous-secteurs Nh1 et Nh2 : les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions.
- Secteur Nca : les équipements, installations, aménagements et constructions liés aux activités extractives sont autorisés.

Liste des emplacements réservés		
N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Création d'un équipement scolaire abandonné	abandonné
2	Désenclavement zone AU	120 Commune
3	Création d'une station d'épuration	22 900 Commune
4	Création d'un accès piétons aux terrains de tennis	770 Commune
5	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Est du Bourg	1 000 Commune
6	Continuités piétonnes dans les jardins familiaux à l'Ouest du Bourg	80 Commune
7	Aménagement d'espace public	620 Commune
8	Echangeur RN 145	55 500 Département
11	Aménagement de carrefour	400 Commune
12	Aménagement de carrefour et rectification de voirie	2 450 Commune
13	Aménagement de carrefour	400 Commune
14	Aménagement de carrefour	435 Commune
15	Aménagement de carrefour	410 Commune
17	Désenclavement de zone AU	985 Commune



LEGENDE

- Ua Désignation de la zone
- Espace boisé classé
- Haie protégée
- Emplacement réservé
- 0 N° d'ordre d'opération
- * Site archéologique
- Voie bruyante de type 2 (recul de 250m)
- Marge de recul de 100m au titre du L. 111.1.4

