

COMMUNE DE PISSOTTE (85)

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



AVANT-PROJET D'ARRET

Réunion Publique n°2 du 25 Mars 2025

**ORIENTATIONS GENERALES DU Projet
d'Aménagement et de Développement Durables
PADD
(2^e DEBAT LE 27/02/2025)**

**TRADUCTION AU P.L.U.
AVANT PROJET DE ZONAGE**

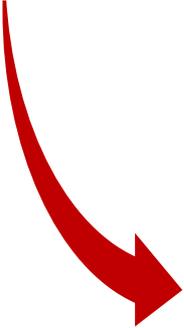
A - ORIENTATIONS GENERALES

Table des matières

Conforter le cadre de vie attractif de la commune	4
Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés	5
Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal	6
Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions	7
Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain	8
Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants	9
Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation à l'interface de Fontenay-le-Comte, du Marais Poitevin, forêt de Mervent	10

Conforter le cadre de vie attractif de la commune

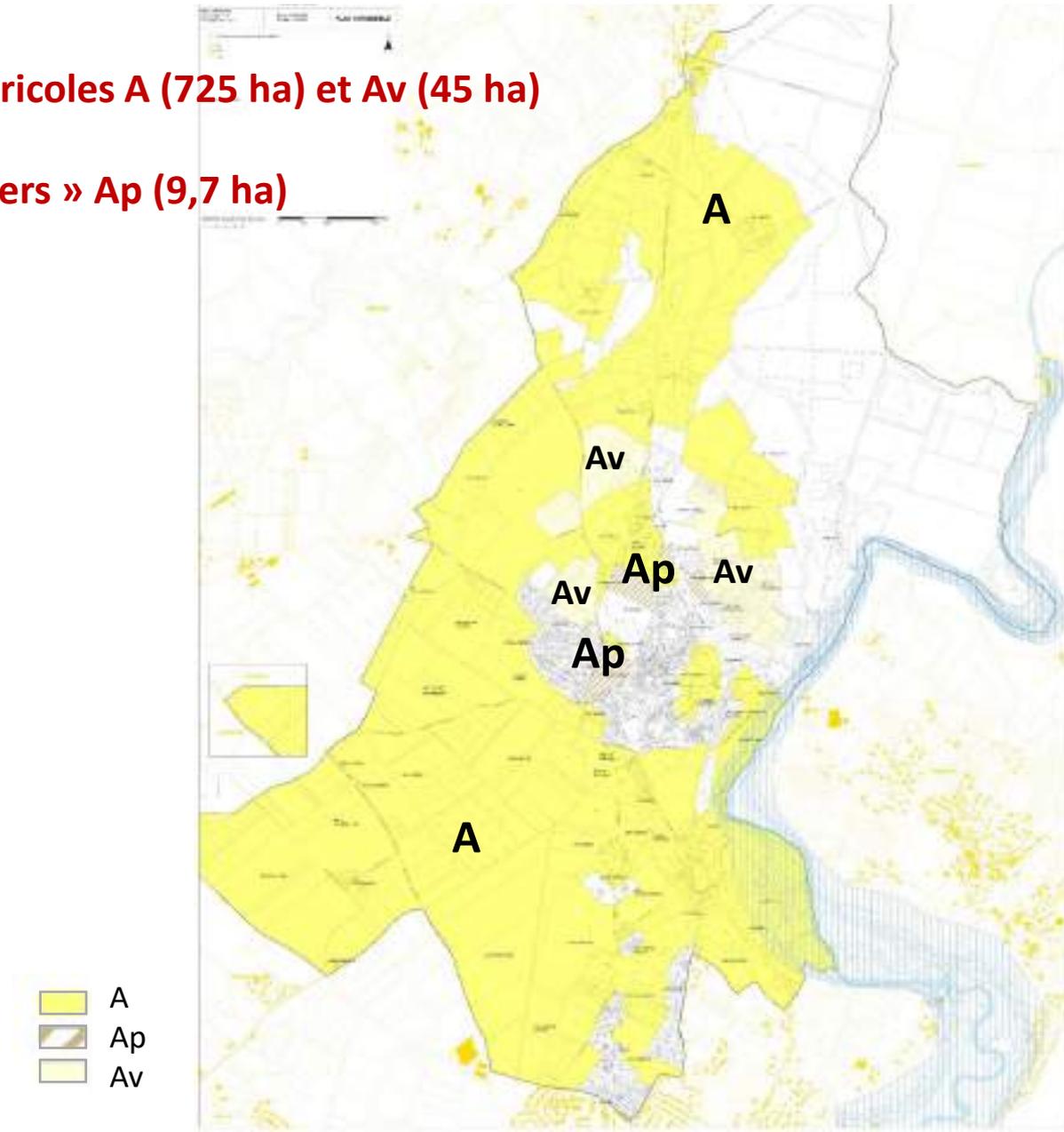
- ✓ Préserver l'image d'une commune "rurale" où il fait bon vivre, à proximité directe du pôle de Fontenay
- ✓ Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages
 - Protéger les éléments de patrimoine architectural (immeubles, murs, petit patrimoine...) , les ensembles urbains et les formes bâties traditionnelles
 - Mettre en valeur une « trame verte » dans le bourg agglomérée, des espaces libres «de respiration », des espaces verts, des espaces publics, ...en équilibre avec le tissu bâti
 - Maintenir des espaces agricoles, de jardins, vergers, espaces libres qui contribuent au caractère «rural» du bourg
- ✓ Poursuivre les actions de « mise en scène » du bourg et de son écrin paysager, par le maintien de vues et perspectives qualitatives sur le clocher et le bourg, la requalification du bâti, la maîtrise des gabarits et des volumes dans les espaces de co-visibilité,
 - Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées et traverse de bourg
 - Maîtriser le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg, maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons »



TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ **Maintien de vastes zonages agricoles A et Av**
- ✓ **Maintien de secteurs « paysagers » Ap**
- ✓ **Identification du patrimoine bâti intéressant, à préserver**
- ✓ **Protection d'espaces de jardins et d'interfaces agricoles**
- ✓ **Classement en A des écarts bâtis, hameaux, quartiers linéaires (Ah actuels)**

- ✓ **Maintien de vastes zonages agricoles A (725 ha) et Av (45 ha)**
- ✓ **Maintien de secteurs « paysagers » Ap (9,7 ha)**



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A/ Sur les parcelles bâties (privatives) :

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins privatifs et cultures pour préserver les paysages, éviter les conflits d'usages (circulation des véhicules agricoles...).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les entrées de ville et axes de circulations, les parcours et chemins (vues lointaines et proches sur la silhouette des quartiers)
- Privilégier les abris de jardins et les annexes conçus en ensembles harmonisés

ILLUSTRATIONS

Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » (zones « U »)



- Arrières de jardins (zone tampon/frange urbaine)
- Espaces agricoles périphériques en franges urbaines
- Lisières boisées et bois existant
- Habitations et annexes
- Espace à maintenir en jardin, planté
- Clôture légère: grillagée doublée d'une haie ou simple haie constituée de végétaux/arbustes d'essences adaptées et diversifiées; éléments de clôture de qualité
- Perméabilité visuelle ou filtrage des vues par le végétal des clôtures. Préservation du passage de la petite faune
- Lisière boisée à maintenir et compléter

ILLUSTRATIONS



Exemples de haies végétales mentionnées à favoriser



Conforter le cadre de vie attractif de la commune

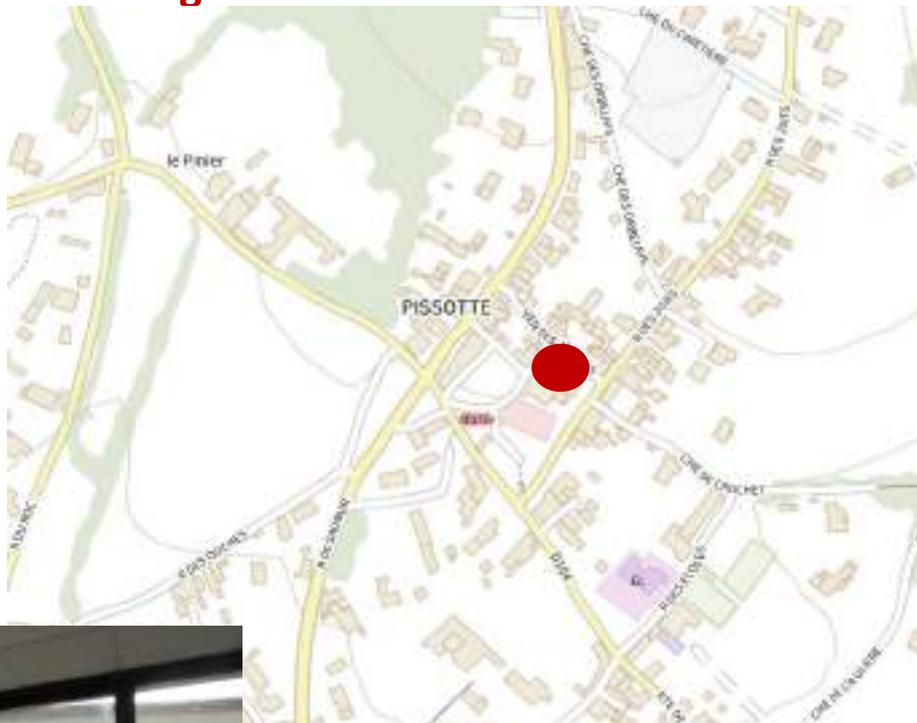
- ✓ Conforter le centre bourg, ses services et équipements,
 - Requalifier ou déplacer la salle des fêtes
 - Permettre le renforcement ou l'accueil d'équipements complémentaires et de structures d'intérêt collectif dans le bourg et à proximité directe
 - Requalifier le parc public au sud du bourg entre la rue de la Solitude et la rue de Montalembert : parc urbain, équipements d'intérêt collectif
 - Aménager les espaces de dépôts et installations des ateliers municipaux à l'est du bourg
 - Anticiper l'évolution, la mutation et la valorisation de bâtiments et espaces publics
 - Prendre en compte les installations et équipements sportifs et de loisirs en dehors du bourg (terrain de football rue du Moulin Charron, cheminements le long de la Vendée, activités équestres....)
- ✓ Soutenir l'économie locale (commerces, services...) en équilibre et en complémentarité avec Fontenay le Comte et les pôles environnants complémentaires du territoire
- ✓ Renforcer les liaisons alternatives, supports aux déplacements doux et transports en commun, pour mieux relier les habitants et actifs aux zones d'emplois, d'équipements, de services

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ **Identification d'un secteur potentiel pour l'accueil d'un équipement public, une nouvelle salle des fêtes**
- ✓ **Maintien d'un zonage « naturel » pour un parc public à côté de la salle des fêtes**
- ✓ **Conservation d'une réserve pour dépôts des ateliers municipaux**

Conforter le cadre de vie attractif de la commune

- ✓ **Solution 1 : possibilité de moderniser-rénover l'actuelle salle des fêtes en cœur de bourg**



● **Solution 2 : identification d'un secteur potentiel pour l'accueil d'un équipement public, une nouvelle salle des fêtes**

Secteur Montalembert – propriété acquise par la commune



- ① Parc urbain (zonage N)
- ② Constructions en vente (habitat) (zonage Ua)
- ③ Accueil potentiel d'équipements d'intérêt collectif, stationnement (zonage Ne)



Secteur Montalembert – propriété acquise par la commune

✓ Identification d'un secteur potentiel pour l'accueil d'un équipement public, une nouvelle salle des fêtes



- ① Parc urbain (zonage N)
- ② Constructions en vente (habitat) (zonage Ua)
- ③ Accueil potentiel d'équipements d'intérêt collectif, stationnement (zonage Ne)

Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés

- ✓ Préserver la forêt de Mervent-Vouvant et l'ancien tunnel ferroviaire de Pissotte, classés sites Natura 2000, ainsi que les corridors boisés et/ou humides qui les connectent :
 - couverts boisés de part et d'autre du tunnel,
 - au Sud les coteaux de l'Aulière et cours d'eau affluent de la Vendée,
 - au Nord les prairies humides et boisements).
- ✓ Protéger les zones humides identifiées en y interdisant toute intervention autre qu'à des fins d'entretien, de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement d'intérêt public.
- ✓ Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire, notamment :
 - Les boisements, au-delà du massif boisé de Mervent-Vouvant
 - Le maillage bocager
 - Les prairies humides
 - La vallée de la Vendée et le réseau hydrographique associé

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ **Maintien d'un zonage « naturel » sur les espaces les plus sensibles et la trame verte et bleue :**
 - Natura 2000**
 - Masses boisées**
 - « grandes » zones humides**
 - Abords de Vendée (hors terres PAC au sud)**
- ✓ **Espaces boisés classés**
- ✓ **Préservation des espaces boisés « secondaires » et des haies (Art L 151-23 du cu)**
- ✓ **Protection de la trame bleue : vallée inondables, ZH, zones hydromorphes, axes de ruissellement**

Préservation des espaces les plus sensibles / trame verte et bleue



 Zone humide (SAGE) (art L.151-23 du C.U.)

 Zone Hydromorphe (SAGE)

 Localisation des problématiques d'accumulation d'eaux pluviales

 Tracé des zones d'écoulement des eaux (données topographiques - MNT)

Secteur soumis au risque inondation

 Secteur soumis au risque inondation

Source : PAC ÉTAT 2023



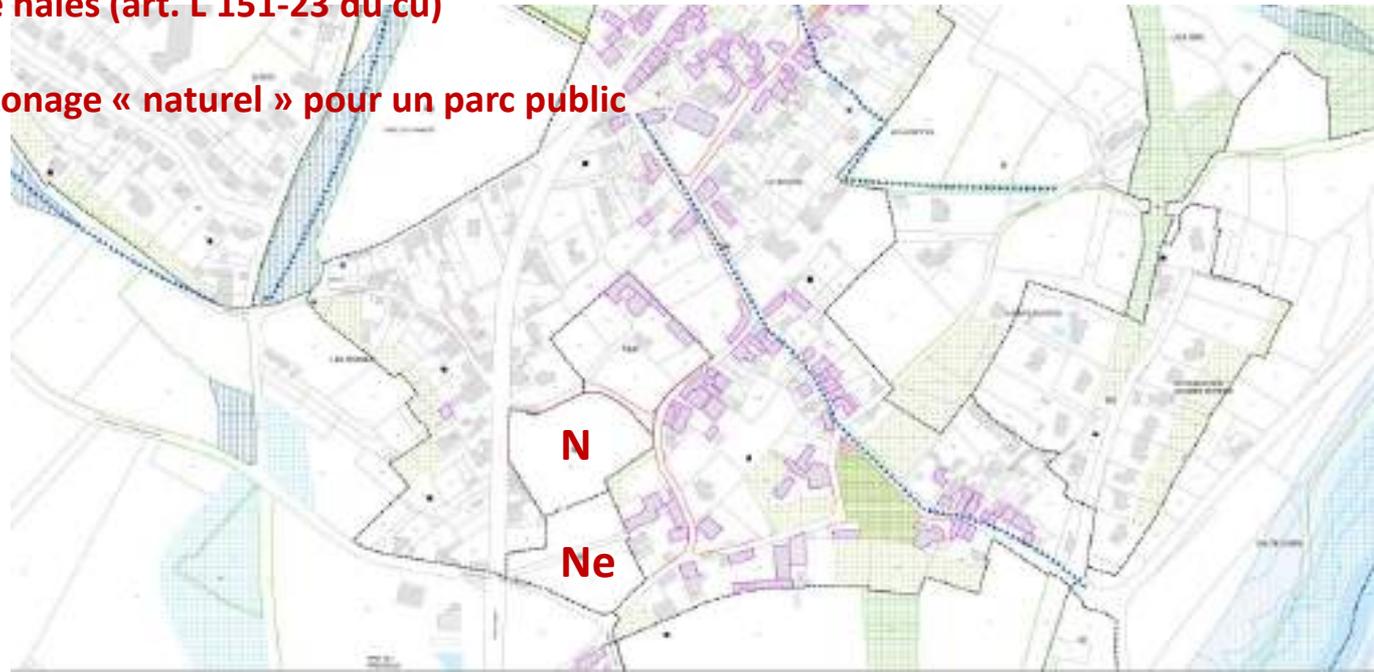
Préserver le potentiel et les continuités écologiques, la trame verte du bourg et des quartiers urbanisés

✓ Conserver des éléments de nature dans les milieux urbanisés :

- Permettre la dispersion de la biodiversité via les haies, les éléments arborés, les jardins, les parcs, les potagers...
- Valoriser le patrimoine naturel local comme moyen de maintenir des franges urbaines de qualité et d'assurer l'intégration paysagère des nouveaux aménagements
- Prendre appui sur les espaces de nature pour la gestion des eaux pluviales
- Maintenir des espaces de respiration dans l'espace urbain, supports d'une fonction sociale (activités de loisirs, pratiques sportives...) et moyens de lutte contre le changement climatique

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ Protection d'espaces de jardins et d'interfaces agricoles
- ✓ Préservation de haies (art. L 151-23 du cu)
- ✓ Maintien d'un zonage « naturel » pour un parc public



Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal

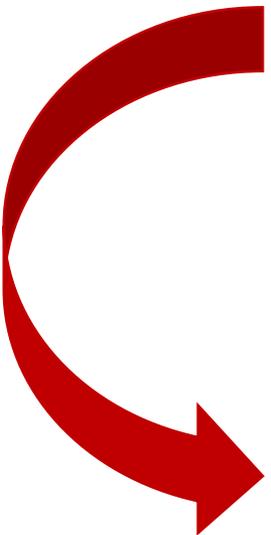
- ✓ Maîtriser l'urbanisation dans les zones soumises aux risques (inondations par débordement de la Vendée et rupture de barrage, affondrement de terrain...) et anticiper les risques pressentis dans le cadre des études de révision du PPRi Vendée.
- ✓ Préserver les zones d'expansion des crues existantes et ne pas augmenter le risque en aval.
- ✓ Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau :
 - Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés
 - Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement
 - Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles
 - Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute, entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement/passages d'eau

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ **Maintien d'un zonage « naturel » sur les espaces les plus sensibles : abords de Vendée (hors terres PAC au sud)**
- ✓ **Inscription de la zone inondable**
- ✓ **Espaces boisés classés**
- ✓ **Préservation des espaces boisés « secondaires » et des haies (Art L 151-23 du cu)**
- ✓ **Protection de la trame bleue : vallée inondables, ZH, zones hydromorphes, axes de ruissellement**

Prendre en compte les risques, aléas et nuisances dans le projet de développement communal

- ✓ Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités (pollutions, nuisances sonores, olfactives...).
- ✓ Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie...) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable.



TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ **Limitation de la constructibilité de part et d'autre de la RD938ter et du développement « linéaire »**

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ Protection de la trame bleue : vallée inondables, ZH, zones hydromorphes, axes de ruissellement



 Zone humide (SAGE) (art L.151-23 du C.U.)

 Zone Hydromorphe (SAGE)

 Localisation des problématiques d'accumulation d'eaux pluviales

 Tracé des zones d'écoulement des eaux (données topographiques - MNT)

Protéger les terres, accompagner les activités agricoles et leurs évolutions

- ✓ Préserver et valoriser les activités viticoles
- ✓ Protéger et « reconnaître » le foncier agricole :
 - qualité agronomique (notamment ADC Fiefs Vendée Pissotte),
 - structures foncières en place
- ✓ Tenir compte de la diversité et des caractéristiques locales de l'activité agricole
- ✓ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation
- ✓ Prévoir les potentiels futurs projets agricoles, en prenant en compte :
 - la qualité agronomique des terres,
 - l'organisation des exploitations,
 - la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, risque inondation...),
 - les usages avoisinants.
- ✓ Prendre en compte les évolutions des activités localisées dans le bourg, anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles
- ✓ Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures
 - En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres
 - En prévoyant des modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole »)
 - En intégrant les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles,
 - En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.



TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ **Maintien de vastes zonages agricoles A et Av**
- ✓ **Maintien de secteurs « paysagers » Ap**

Être soucieux du caractère rural de la commune dans les choix de développement pour demain

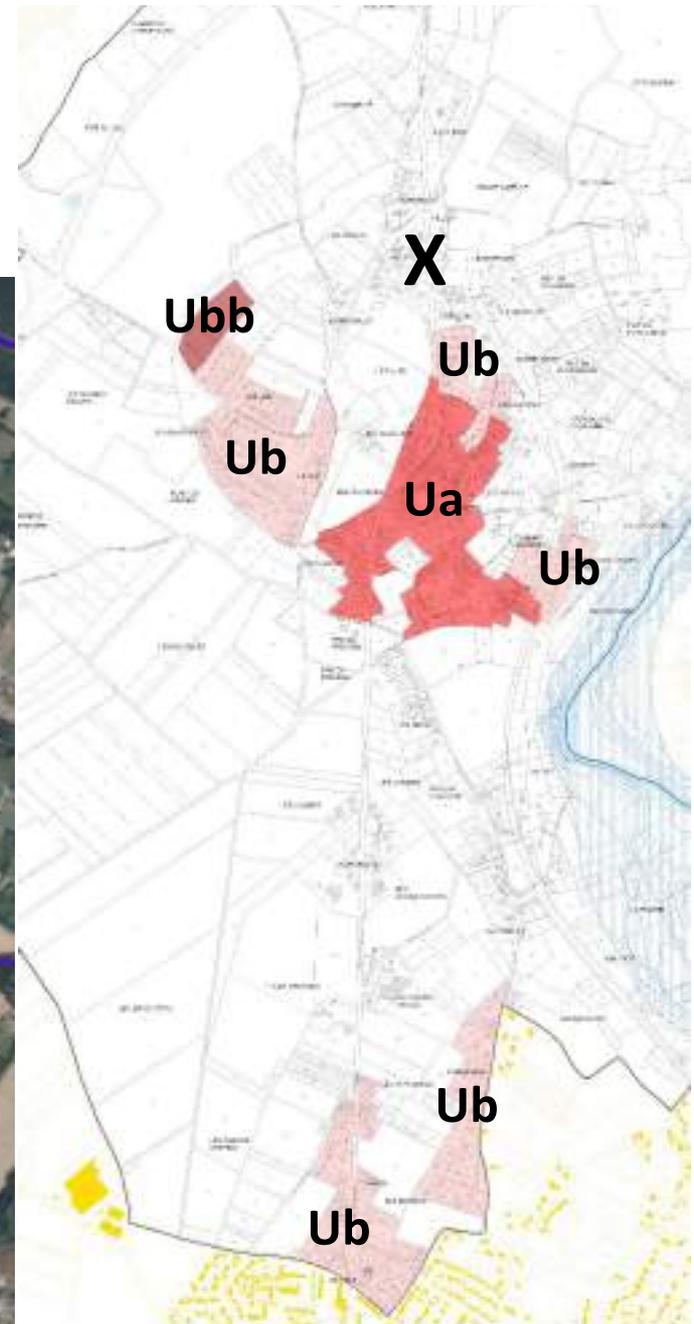
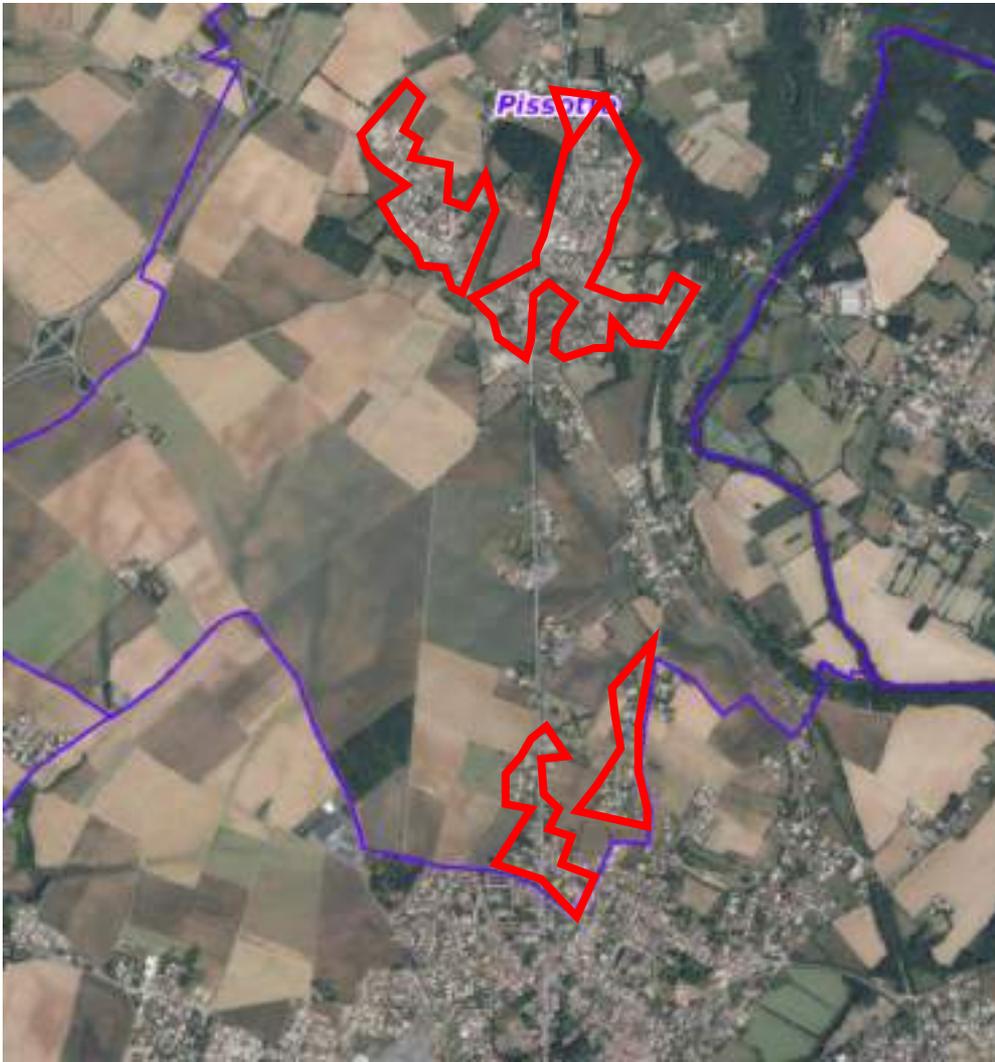
- ✓ Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,
 - en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir l'équilibre « ville/campagne » lisible
 - en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances...
 - en préservant la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural
- ✓ Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle »,
 - dans l'enveloppe globale urbaine du bourg, bâtie ou non,
 - en continuité des quartiers urbains structurés du bourg,
 - en préservant une « couronne » agricole et naturelle autour du bourg.
- ✓ Développer et favoriser le renouvellement urbain notamment par la reconquête du parc vacant, la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,
 - en anticipant les mutations possibles pour optimiser la valorisation des secteurs potentiels de renouvellement
 - en phasant et/ou en encadrant la mise en œuvre de ces opérations
 - en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets
- ✓ Organiser et encadrer l'urbanisation de certains îlots ou espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,
 - intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité...),
 - mixité des usages, de l'habitat,
 - liaisons inter-quartiers, liaisons douces...,
 - gestion des eaux pluviales, stationnement, espaces verts...
- ✓ Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :
 - adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
 - en « contenant » l'accueil de logements prioritairement dans le bourg et Bel Air, et ponctuellement dans les quartiers des Moriennes et sud de la route de Moulin Charron
 - s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT, PLH).
- ✓ Contenir l'urbanisation dans les quartiers et écarts bâtis, le long des axes de circulation

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ Redéfinition des zonages « U »
- ✓ Secteur à OAP sur îlot stratégique du Clos de la Solitude
- ✓ Classement en A des écarts bâtis, hameaux, quartiers linéaires (Ah actuels)

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ Redéfinition des zonages « U »
Ua, Ub, Ubb



OAP SECTORIELLE RUE DE LA SOLITUDE



OAP SECTORIELLE RUE DE LA SOLITUDE

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
CLOS DE LA SOLITUDE	0,8 ha	1AU

ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION		DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD	
	Restauration / réhabilitation du bâti existant	Option réalisation de logements supplémentaires (verts)	Allée d'accès existante Renforcement, compléments éventuels VRD	Voies/VRD complémentaire si création de logements (option)
CLOS DE LA SOLITUDE	2026/2028	2028/2035	2026/2028	2028/2035



L'OAP GRAPHIQUE



Les orientations :

- 1/ Conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens (hachuré rouge blanc)
- 2/ Maintien des murs de clos et d'espaces verts dégagés aux abords des volumes anciens
- 3/ Maintien d'un accès unique allée « centrale »
- 4/ Dans le cas de création de nouvelles constructions à destination de logement/hébergement
 - Réhabilitation ou démolition reconstruction (poché marron)
 - Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements (poché blanc encadré pointillés noirs)
 - Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs)

Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants

- ✓ Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place
 - Intégrer et contenir l'opération résidentielle engagée sur le secteur de Bel Air (lotissements des Bretonnes)
 - Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg, Bel Air, ... et ponctuellement dans les quartiers des Moriennes et sud de la route de Moulin Charron, sur des espaces libres inscrits dans les enveloppes urbaines existantes
 - Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg
 - Soutenir les projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif...
- ✓ Maintenir, restructurer les équipements, soutenir les commerces de proximité et services pour répondre aux besoins des habitants et des usagers
- ✓ Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers
 - Poursuivre le renforcement et l'aménagement de liaisons douces en complément de la voie propre cyclable entre Fontenay et Pissotte pour faciliter et sécuriser les liens entre quartiers, entre équipements (notamment scolaires)
 - Préserver et développer les itinéraires de « promenade », de « découverte » en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires découverte du territoire (Fontenay/Forêt de Mervent, Marais Poitevin...)
 - Stopper le développement des hameaux et écarts bâtis, pour limiter les déplacements motorisés
 - Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures, la pratique de nouvelles mobilités
- ✓ Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables et leurs dispositifs, aux modes constructifs, aux équipements techniques, sur des friches, tout en respectant le contexte patrimonial, paysager et environnemental
- ✓ Favoriser le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie

TRADUCTION AU PLU REVISE

- ✓ Accueil de logements sur le bourg (Ua), Bel Air, Moriennes, Sud rue Moulin Charron (Ub)
- ✓ Commerces, services, équipements en zone Ua
- ✓ Encadrement des activités en Ub
- ✓ STECAL Ae5 pour parc photovoltaïque potentiel

Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation à l'interface de Fontenay-le-Comte, du Marais Poitevin, forêt de Mervent

✓ Soutenir les activités économiques et l'emploi :

- ✓ Soutenir les activités de centre bourg : commerces, services..., en complémentarité avec Fontenay le Comte et les pôles environnants complémentaires du territoire (La Chataignerale, Niort...)
- Anticiper les besoins et/ou mutations d'activités dispersées (le long de la RD 938 ter, secteur Le Lac)
En maîtrisant les activités dans les hameaux, quartiers et écarts bâtis résidentiels

✓ Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune en s'appuyant sur :

- Son cadre de vie privilégié, charnière entre paysage rural et urbain
- Un accès à la nature immédiat : forêt de Mervent
- Sa situation d'interface entre le Marais poitevin, le Bocage vendéen et le Niortais
- Sa proximité immédiate avec le site historique de Fontenay

✓ Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

- Affirmer son rôle de site touristique : développement de l'accueil, de l'hébergement, des services... en particulier dans le bourg et sur les domaines, châteaux, sites patrimoniaux remarquables
- Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte
- Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics sans porter atteinte aux activités agricoles et au site



TRADUCTION AU PLU REVISE

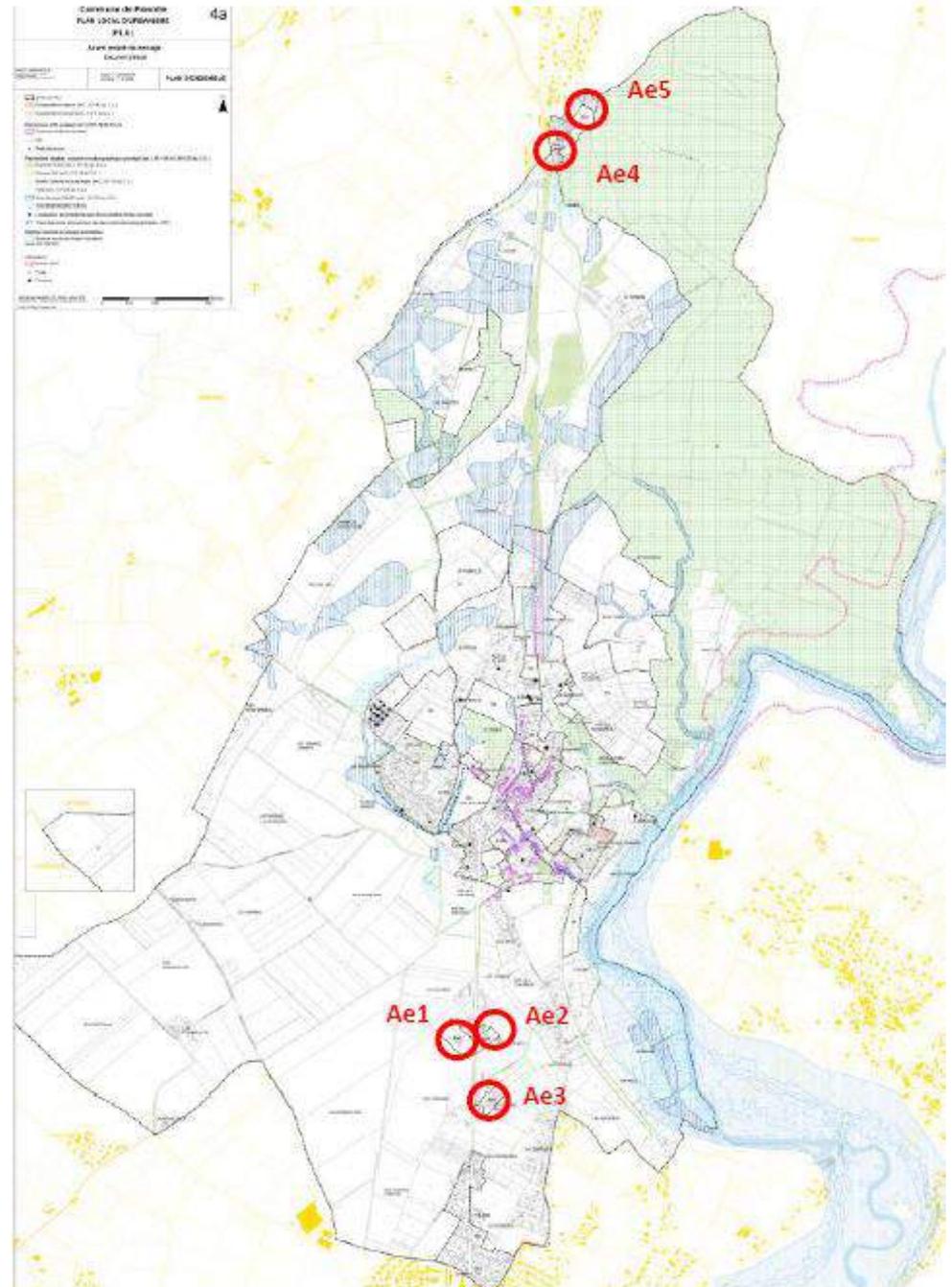
✓ **Commerces, services équipements en zone Ua**

✓ **Secteurs STECAL « Ae » pour activités dispersées, réglementées**

Les STECAL

5 STECAL prévus :

- **Ae1 : industrie-recyclage, show room**
- **Ae2 : ancien garage automobile**
- **Ae3 : stockage-entrepôts garde-meubles**
- **Ae4 : paysagiste rue du Lac**
- **Ae5 : projet parking ou parc photovoltaïque (friche)**



Ae1 : industrie-recyclage, show room

Le STECAL Ae1 (ATOUT LINGE)

Surface STECAL: 1,73 ha

AH 530



PERIMETRE STECAL REPORTE
SUR PHOTO AERIEENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE
Avant-projet PLU zonage



Ae2 : ancien garage automobile

Le STECAL Ae2 (ancien garage automobile)

Surface STECAL : 0,77 ha

ZD 23 (partiellement)



PERIMETRE STECAL REPORTE
SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE
Avant-projet PLU zonage



Ae3 : stockage-entrepôts garde-meubles

Le STECAL Ae3 (entrepôts / boxes/déménagement)

Surface STECAL : 0,87 ha

AH 432-434-433-435



**PERIMETRE STECAL REPORTE
SUR PHOTO AERIEENNE**



**PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE
Avant-projet PLU zonage**



Ae4 : paysagiste rue du Lac

Le STECAL Ae4 (PAYSAGISTE CHEMIN DU LAC)

Surface STECAL : 0,33 ha

B 189- B192 – B 249 – B 250 - B 264 - B 291



PERIMETRE STECAL REPORTE
SUR PHOTO AERIENNE



PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE
Avant-projet PLU zonage



Ae5 : projet parking ou parc photovoltaïque (friche)

Le STECAL Ae5 (PROJET parking ou parc photovoltaïque SUR FRICHE)

Surface STECAL : 0,49 ha
OB 235 – OB 236 – OB 237 - OB 238



OB237

**PERIMETRE STECAL REPORTE
SUR PHOTO AERIEENNE**



**PERIMETRE STECAL SUR CADASTRE
Avant-projet PLU zonage**



B – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 2011/2021

La consommation d'espaces agricole, naturels et forestiers sur la commune est estimée à 4 hectares sur la période 2011/2021 (sur le « temps 1 », 10 ans avant la Loi Climat et Résilience).

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

Le PLU ne prévoit pas d'extension des enveloppes urbaines pour des opérations résidentielles, économiques ou d'équipements.

L'urbanisation et les aménagements seront contenus :

- principalement dans les enveloppes urbaines du bourg et de ses extension directes, notamment le lotissement des Bretonnes (Bel Air)
 - ponctuellement dans quelques terrains résiduels des secteurs résidentiels bâtis et aménagés des Moriennes (continuité des quartiers nord de Fontenay-le Comte au sud de la commune) et de la partie sud de la rue du Moulin Charron
- uniquement sur des espaces non agricoles, non naturels, non forestiers, sans extension de l'urbanisation.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond aux surfaces déjà aménagées depuis 2021.

Soit une surface cumulée de 2 ha

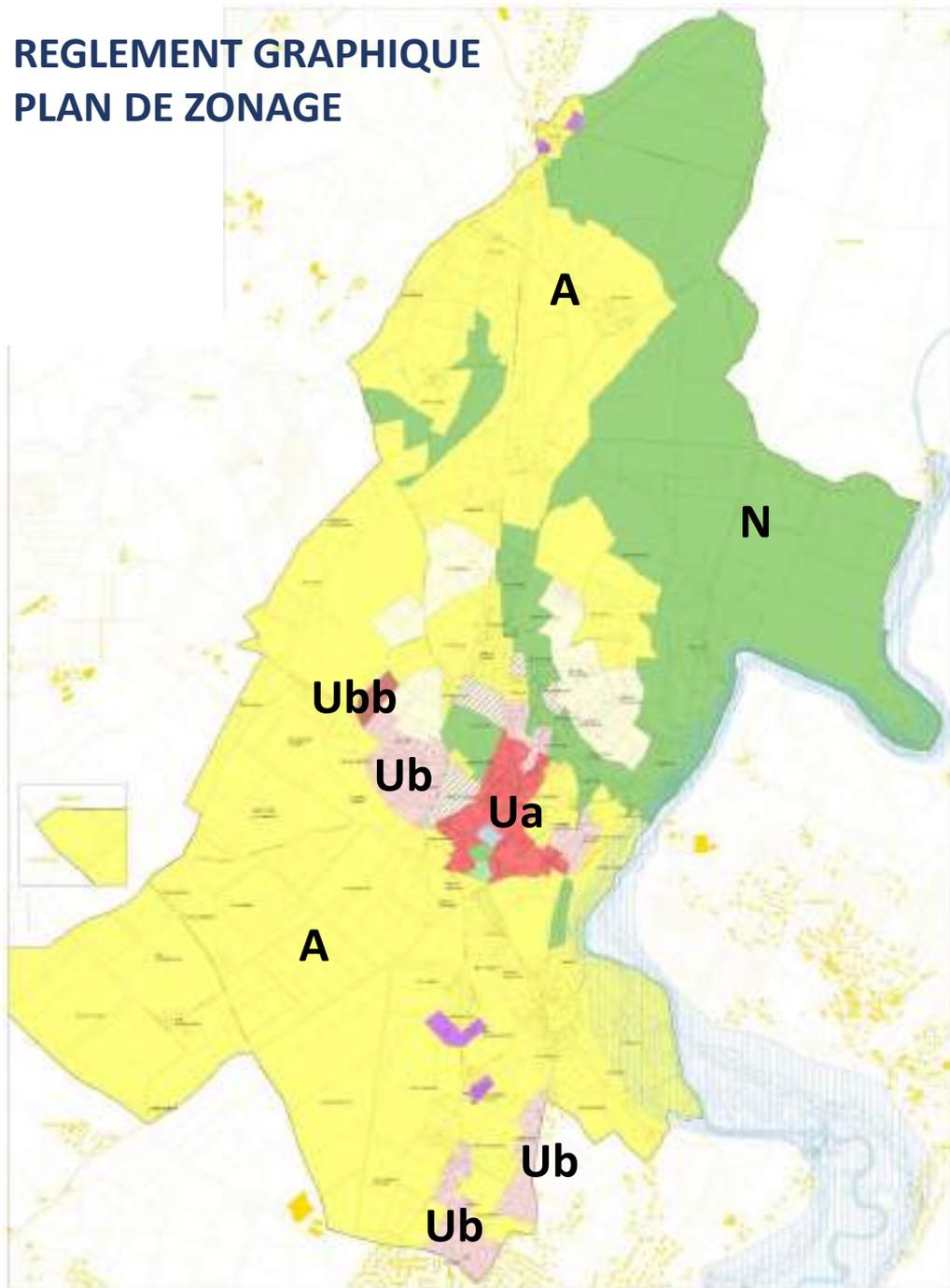
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

- modération de 50 % par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021, soit 2 hectares.



PROJET DE REGLEMENT

REGLEMENT GRAPHIQUE PLAN DE ZONAGE



Zones urbaines « U »



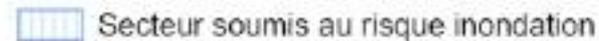
Zones à urbaniser



Zones agricoles « A »
Stecal Ae1 à Ae5



**Zone naturelle et
secteur Ne**

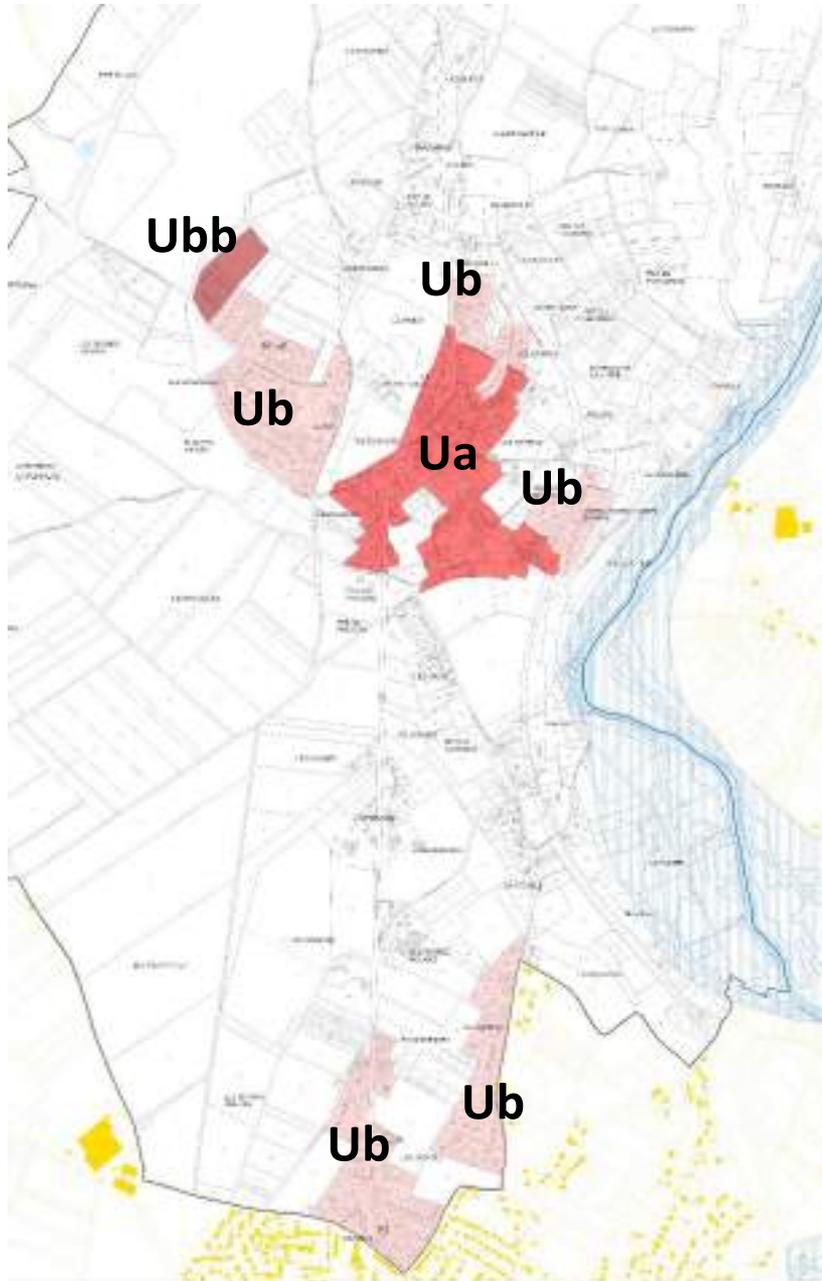


REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE ZONAGE

Ua	centre bourg	21 ha
Ub	zones d'extensions urbaines résidentielles (bourg, Bel Air, Moriennes, sud rue du Moulin Charron)	38 ha
Ubb	Secteur des Bretonnes (lotissement)	2,5 ha
1AU	zone à urbaniser (Clos de la Solitude)	0,85 ha
A	zone agricole	725 ha
Ap	secteur agricole protégé, paysager	9,7 ha
Av	secteur agricole viticole	45 ha
Ae1	stecal activité économique Petit Luxembourg	1,7 ha
Ae2	stecal activité économique Les Lombardières (ancien garage automobile)	0,77 ha
Ae3	stecal activité économique Les Terres Rouges/Les Granges	0,87 ha
Ae4	stecal activité économique Le Lac	0,33 ha
Ae5	stecal Le Lac nord	0,49 ha
N	zone naturelle	355 ha
Ne	Secteur sud du bourg : parc urbain pouvant accueillir des équipements d'intérêt collectif	0,66 ha

REGLEMENT ECRIT



Ua bourg :

- habitat, commerces, équipements

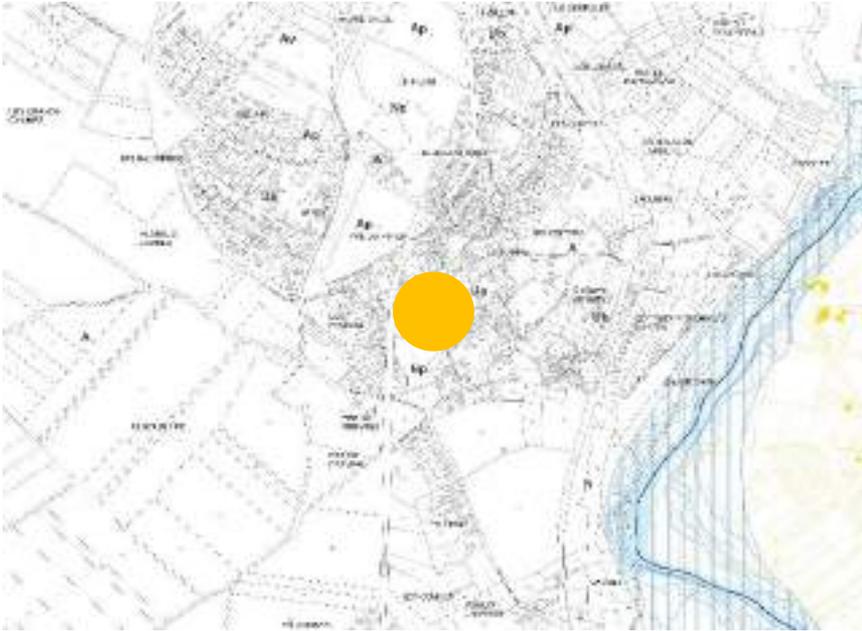
Ub : Bel Air, Moriennes, sud rue Moulin Charron

- habitat

Ubb : lotissement des Bretonnes

- Habitat
- Règles du lotissement

REGLEMENT ECRIT

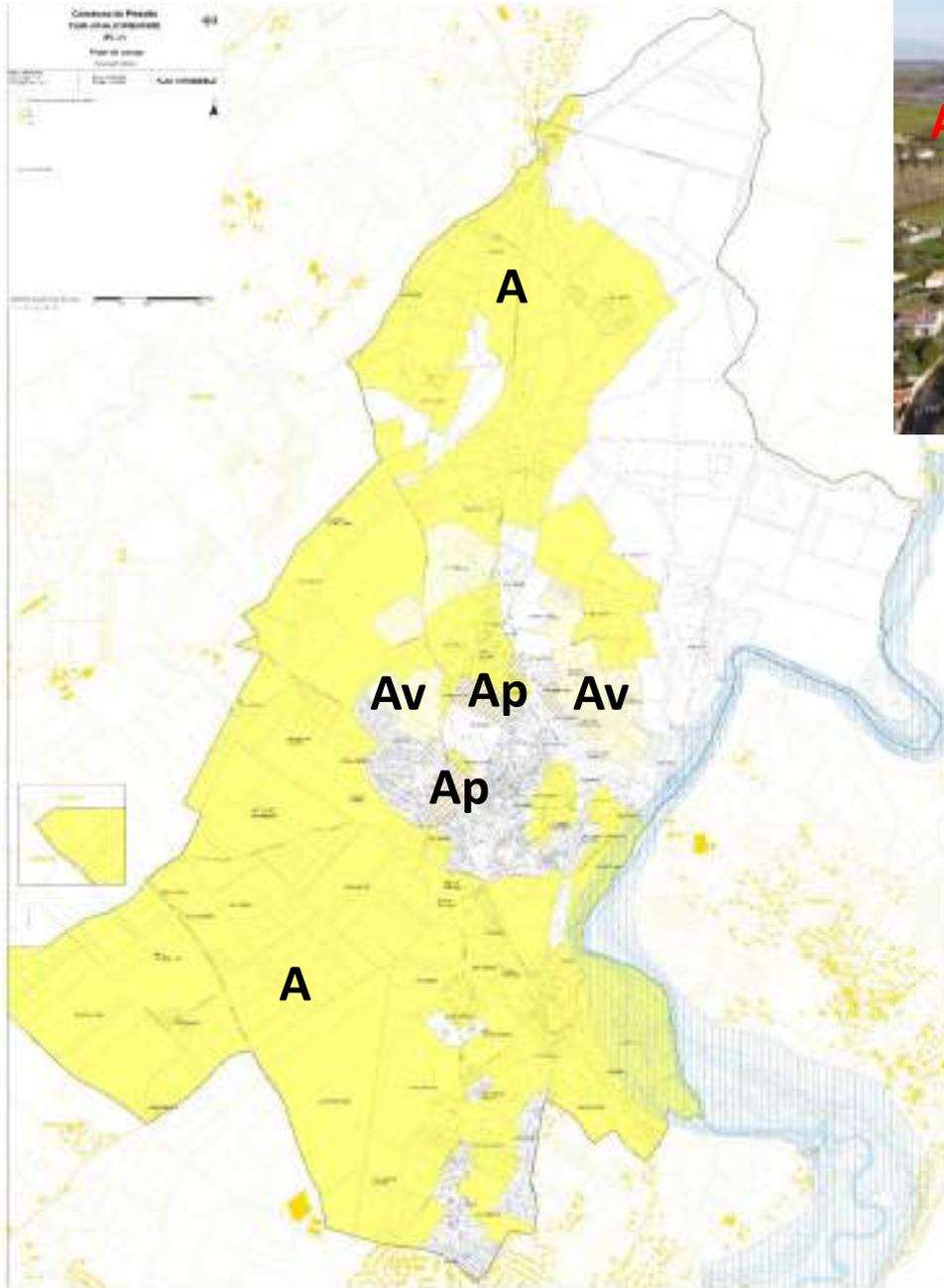


1AU : clos de la Solitude

- avec OAP
- Réhabilitation / création de logements
- Protection des murs de clos, du bâti traditionnel, d'espaces verts libres

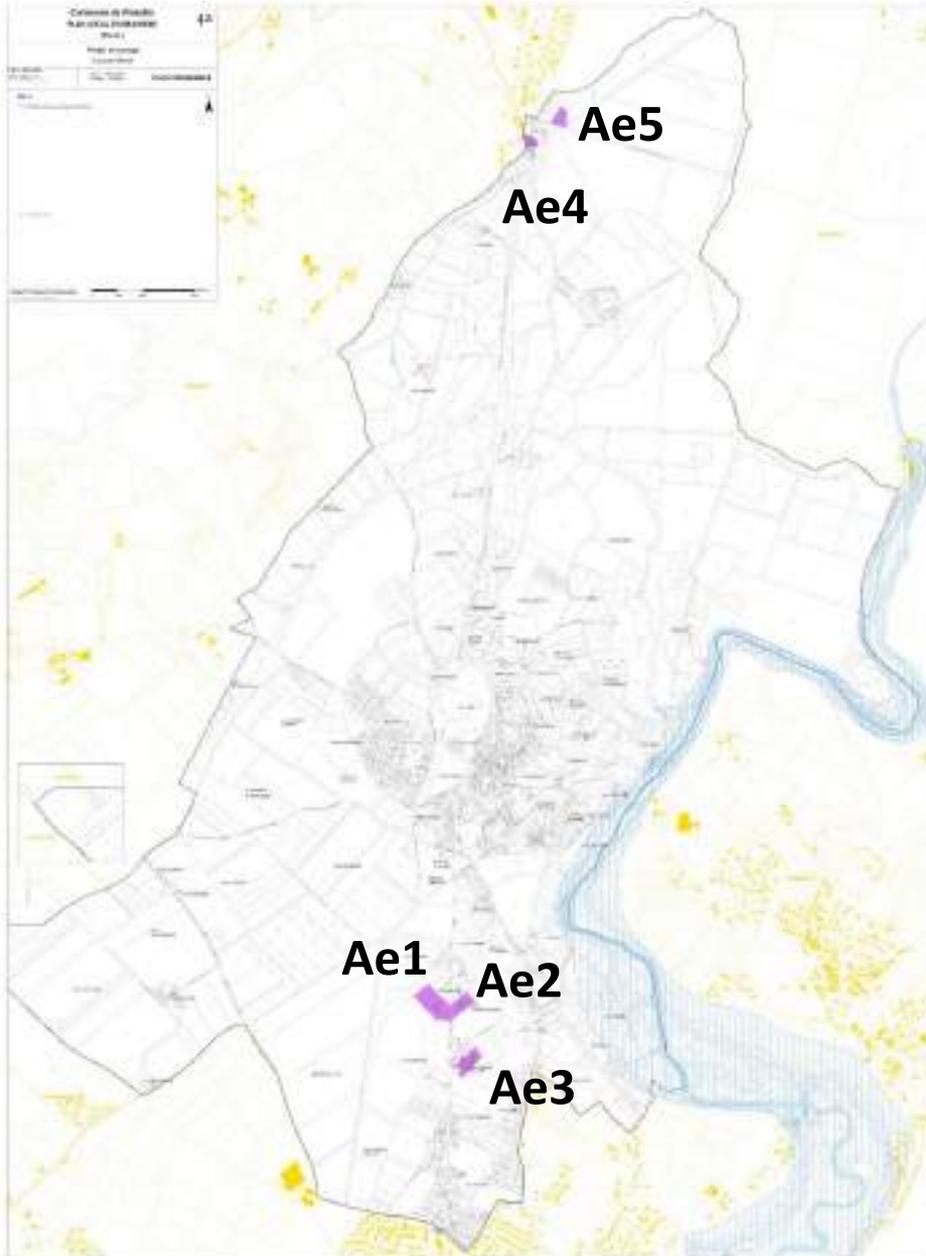


REGLEMENT ECRIT



- **A** : zone agricole, habitat diffus
- **Av** : secteurs viticoles AOC
- **Ap** : secteur agricole paysager inconstructible
- **STECAL Ae1 à Ae5** : règlement au cas par cas, par secteur

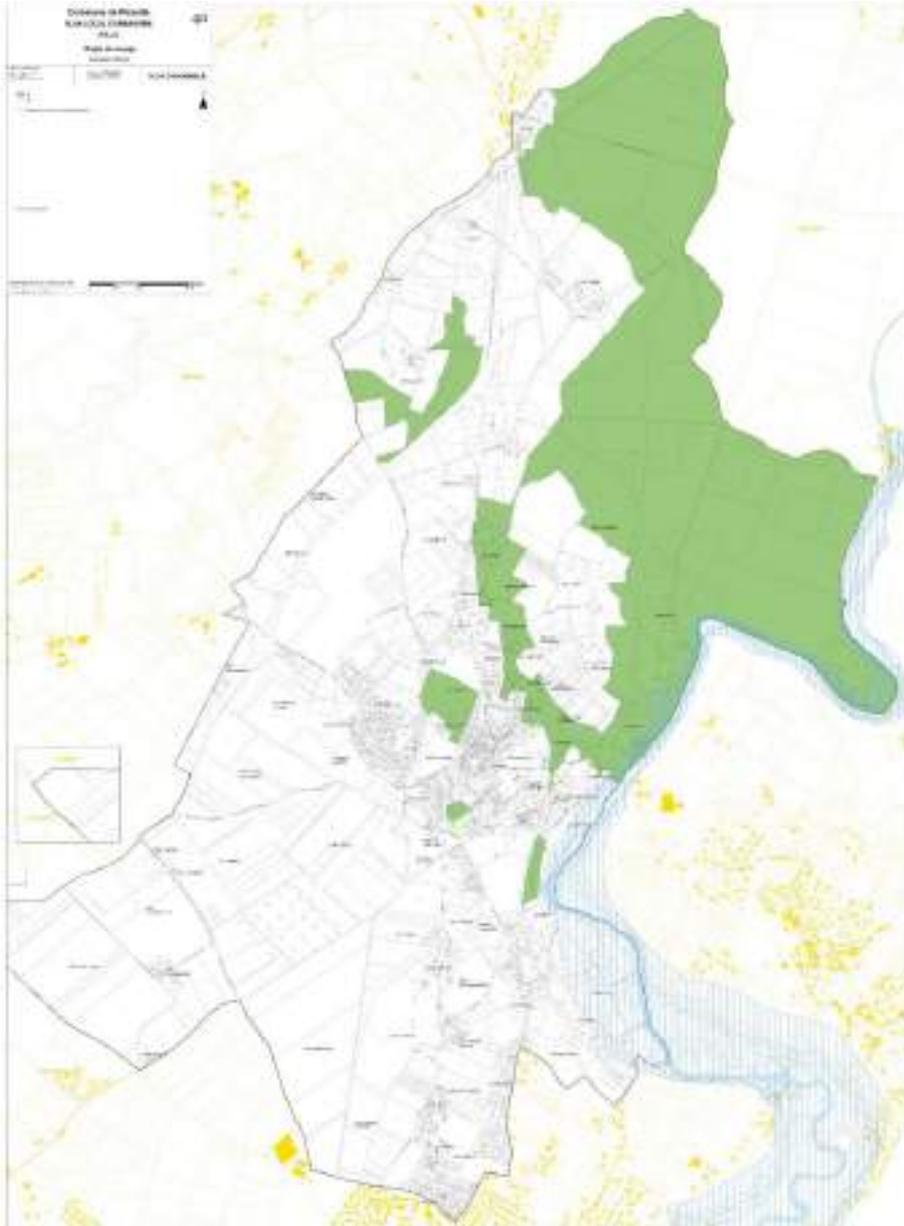
REGLEMENT ECRIT



- STECAL Ae1 à Ae5 :

règlement au cas par cas, par secteur

REGLEMENT ECRIT



- **N** : zone naturelle protégée (boisements, vallée)
- **Ne** : secteur du parc pour accueil d'équipements

Calendrier prévisionnel

Avril et mai 2025 : Préparation du dossier d'arrêt

Juin 2025 : bilan de la concertation

07/07/2025 : **ARRET** du PLU en conseil communautaire CCPFV

20/07/2025 : consultation des Personnes Publiques Associées
– 20/10/2025 (3 mois)

10/2025 : Passage en commission CDPENAF

11/2025 : **Enquête publique**

12/2025 : rapport du commissaire enquêteur

01/2026 : **APPROBATION** du PLU en conseil communautaire CCPF