**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

commune de

# GROSBREUIL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Pièce n°6.4**

## PLAN DE ZONAGE

**PLANCHE AGGLO**
**échelle 1/ 2 500**

## DOSSIER D'ARRET

| | *Prescrit* | *Arrêté* | *Approuvé* |
|---|---|---|---|
| **Elaboration du PLU** | **21 octobre 2008** | **10 mai 2012** | **12 mars 2013** |


Ouest am'
Développement et aménagement des territoires
**8, AVENUE DES THEBAUDIERES**
**44 800 SAINT HERBLAIN**
tel : 02 40 94 92 40 - fax : 02 40 63 03 93
e-mail : nantes@ouest-amenagement.fr


## LEGENDE

- UA — Désignation de la zone
- Espace boisé classé
- Haie à conserver au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
- Zone humide inventoriée
- Emplacement reservé et n° d'ordre d'opération
- Parcelle construite (à titre d'information)
- Site archéologique
- Jardin protégé

| N° | Vocation de l'Emplacement Réservé | Bénéficiaire | Surface |
|---|---|---|---|
| 1 | Extension de la station d'épuration | Commune | 12 875 m² |
| 2 | Réaménagement de la place de l'Eglise / cheminement doux (piétons/vélos) | Commune | 1 150 m² |
| 3 | Logement social | Commune | 5 485 m² |
| 4 | Aménagement de carrefour | Commune | 170 m² |
| 5 | Amorce de voirie | Commune | 145 m² |
| 6 | Voirie | Commune | 150 m² |
| 7 | Stationnement | Commune | 620 m² |

## LES DIFFERENTS TYPES DE ZONES

**Les zones urbaines U** correspondent aux secteurs de la commune déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend plusieurs zones :

- **La zone Ua** est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération de GROSBREUIL. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- **La zone Ub** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
- **La zone Ue** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services…) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.
- **La zone Ul** accueille les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport, de tourisme et d'enseignement. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

**Les zones à urbaniser AU** correspondent aux secteurs de la commune destinés à l'urbanisation future.

Une zone 1 AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.
La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur 1 AUh** à vocation principale d'habitat,
- **Le secteur 1 AUe** à vocation exclusive d'activités,
- **Le secteur 1 AUL** à vocation exclusive d'activités scolaires, de loisirs, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'équipements sportifs, socio-culturels…
- **Le secteur 1 AUt** à vocation d'hébergement touristique.

Une zone 2 AU est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. De ce fait, la zone 2 AU est fermée à l'urbanisation. Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune et nécessitant une enquête publique :

- la modification du PLU,
- la révision du PLU.

Il existe un type de secteur pour la zone 2 AU : **le secteur 2 AUh** à vocation principale d'habitat.

**Les zones agricoles A** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur A**, où sont admis les constructions à usage agricole et les logements de fonction des exploitants.
- **Le secteur Ap**, correspondant aux parties du territoire affectées aux activités agricoles, où toutes constructions sont interdites (y compris en lien avec l'activité agricole) pour des raisons de préservation et de mise en valeur des paysages, ainsi que dans la perspective du développement du bourg à très long terme.
- **Le secteur Aex**, où les logements de fonction sont interdits.

**Les zones naturelles et forestières N** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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'espaces naturels.
La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur N** de protection stricte ;
- **Le secteur Nh1**, où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées dans les dents creuses, ainsi que les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles et les changements de destination des constructions.
- **Le secteur Nh2**, similaire au secteur Nh1, mis à part que les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites.
- **Le secteur Nt**, où sont autorisés les aménagements et équipements légers de loisirs et de détente, en lien avec le Château de la Bénatonnière.
- **Le secteur Nc**, où sont autorisées les constructions et installations liées à une activité de camping.