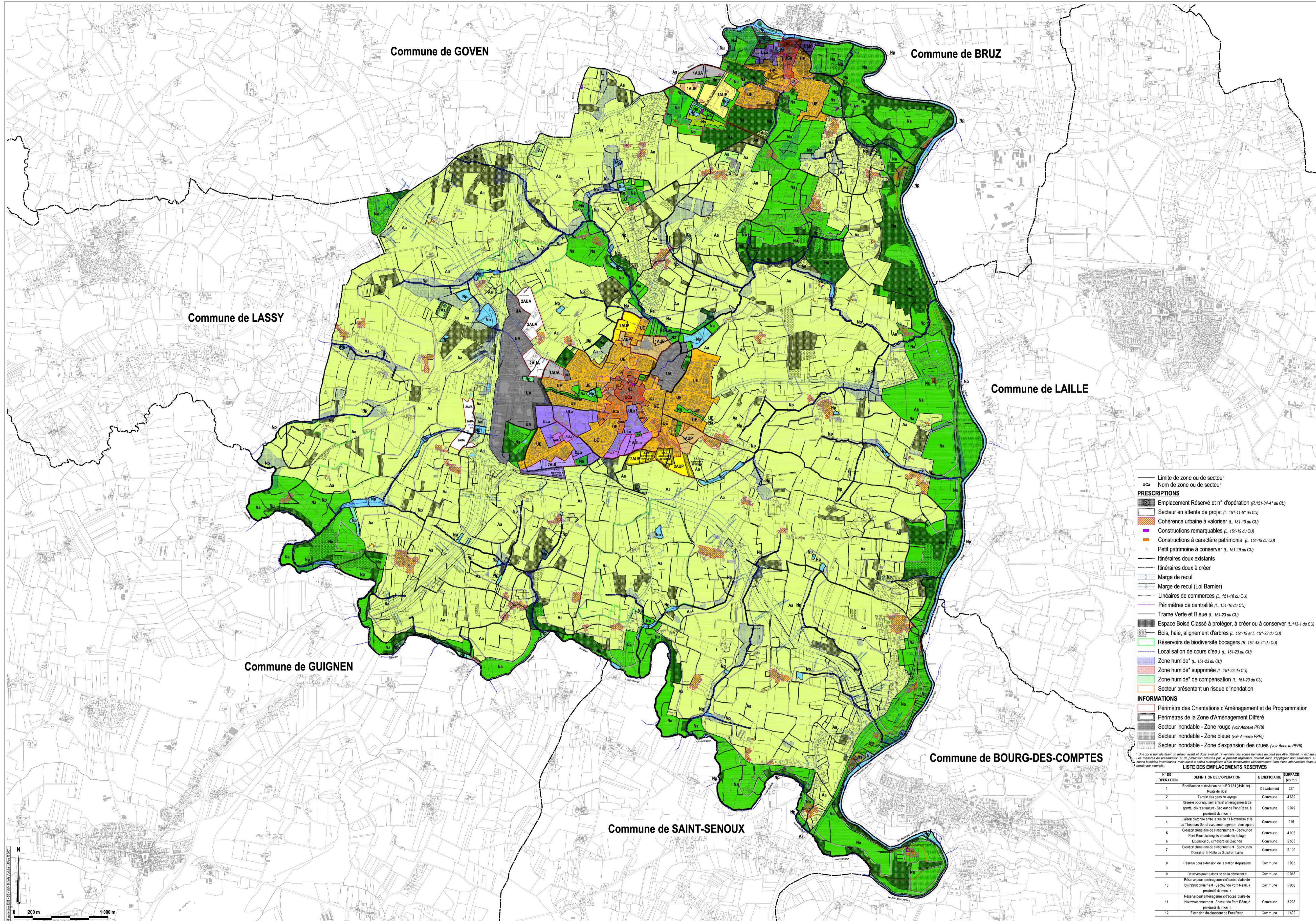


PLAN DE ZONAGE - PLU EN COURS



SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS

Modifications apportées au Règlement et au Plan de zonage

Intégration de la loi Climat et résilience :

Réduction des zones à urbaniser dans tous les domaines : habitat, équipement, économie.
 Réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Définition de secteurs de renouvellement urbain (UP)
 Identification des secteurs d'OAP à densifier en milieu urbain pour optimiser l'usage du foncier.

Développer des secteurs d'habitat

Retrait du projet d'habitat sur le secteur de renouvellement urbain de Valonia/Launay.

Secteur mixte sur Launay : habitat, loisirs, commerces.

Extension du secteur d'habitat sur le Rocher.

Programmation particulière dans les OAP :

Le Rocher :

Un minimum de 50% des logements équipés de récupérateurs d'eau pluviale pour les sanitaires.

Le Domaine de Saint-Marc :

Un minimum de 50% des logements à un niveau passif ou conçus comme des constructions biosourcées.

Un minimum de 10% des logements équipé d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Saint-Marc sud :

Un minimum de 10% des logements à énergie passive.

Le secteur de la Massaye

Etendre le secteur d'habitat au sud du Château et en lieu et place d'une partie de la zone tertiaire

Retrait d'un secteur d'habitat pour la préservation d'un bois.

Création d'un STECAL pour permettre une évolution de la ferme de la Massaye (vocation équipement/ associative).

Offrir un usage à l'île près du château (ex : évènementiel,...).

Renforcer la cohérence d'aménagement

Création de zones de projet UP en renouvellement urbain, en lien avec les OAP.

UP2 : obligation de passer par une opération d'aménagement d'ensemble.

Toffer le caractère urbain de la ville de Guichen

Extension du centre-ville le long du boulevard Victor Edet.

Renforcer la mixité sociale

Introduction d'un nouvel outil : emplacement réservé rue Jacques Blouet pour mixité sociale (30% de logements locatifs sociaux).

Obligation de créer 20% de logements sociaux pour toutes opérations de 20 logements et plus.

Préserver l'apport de lumière naturelle

Introduction d'un article pour que les projets ne portent pas d'ombre aux pièces principales des constructions existantes.

Les extensions sur les zones d'activités de la Courtinais et sur la zone commerciale de Launay :

Une optimisation du foncier.
 La mutualisation des aires de stationnement visiteurs.

Pour les bureaux et activités libérales, des constructions ayant un minimum d'un rez-de-chaussée avec 1 étage.

Préserver le commerce/service de proximité

UC2/UP2 : Interdiction du changement de destination en logement le long des « Linéaires de commerces ».

UP2 : Autorisation des extensions des commerces existants se trouvant hors du « Périmètre de centralité ».

Ajustement du « Périmètre de centralité » : au sud (équipements) et au nord-est (secteur cimetière en contrebas).

Relocaliser la zone commerciale

Abandon du projet de déménagement du pôle commercial de Valonia/Launay sur la Courtinais.

Le développement des zones commerciales se fera autour du pôle Valonia/Launay.

Distinction des secteurs autorisant le commerce UA_b (Valonia/Launay) des autres secteurs d'activités UA_a.

Autoriser ponctuellement une hauteur plus importante pour répondre à des procédés de fabrication ou d'utilisation spécifique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Assurer le développement de l'activité en entrée de bourg

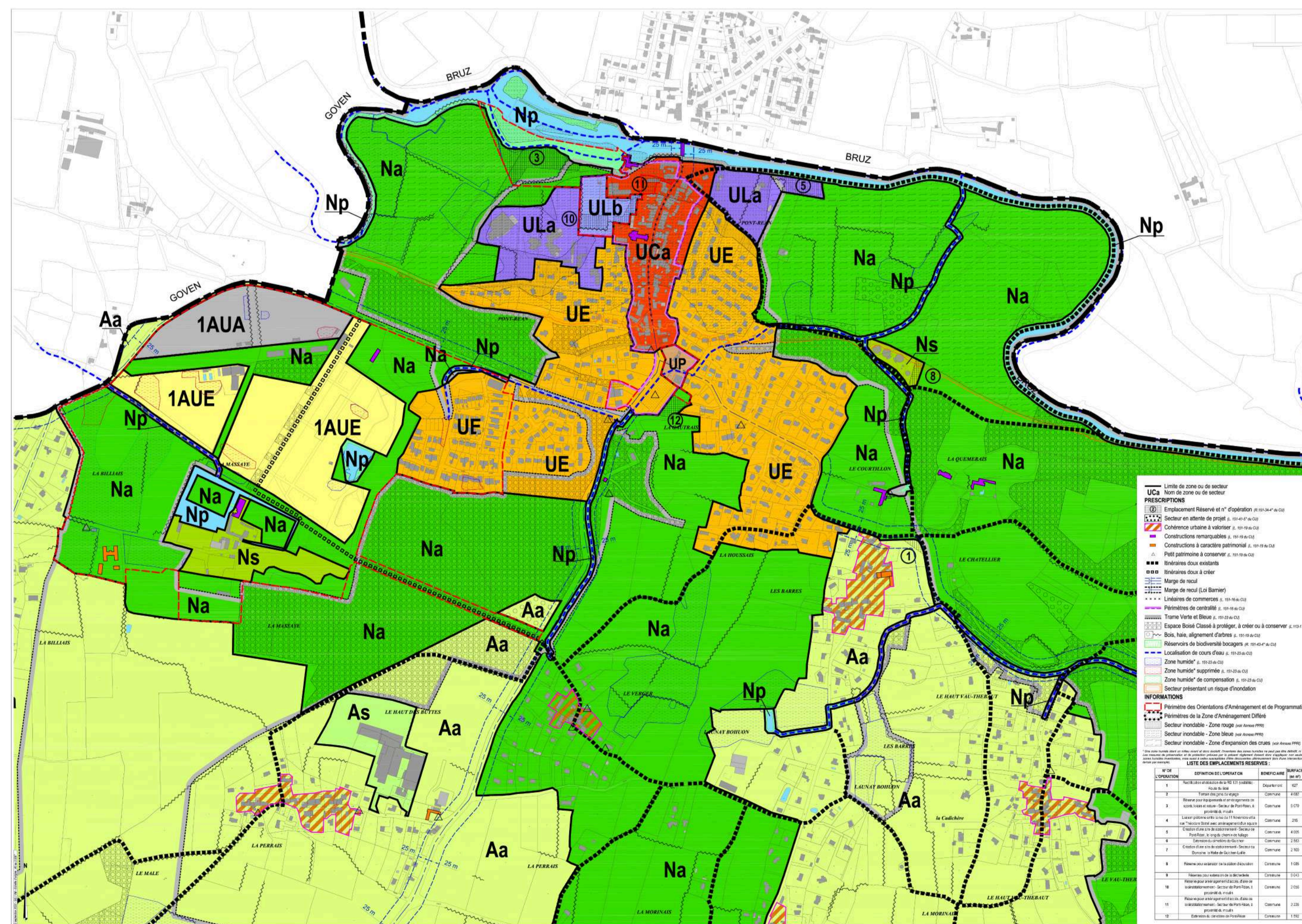
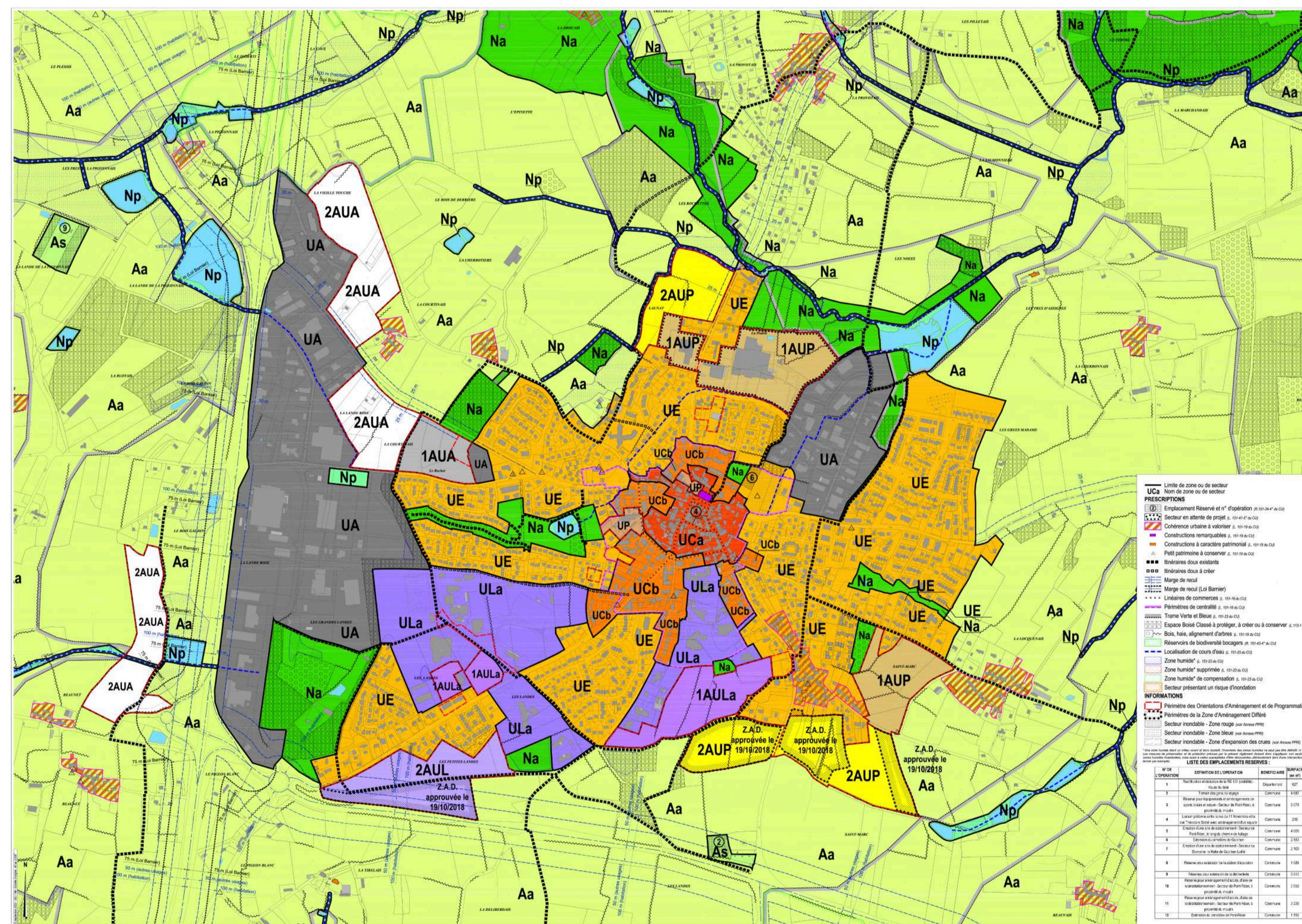
Le secteur d'activités de la Courtinais n'accueillera plus de commerce.

La Courtinais sud aura une partie dédiée à de l'habitat (secteur du Rocher, le long de la rue du Rocher). Les activités à côté devront être compatibles avec un secteur d'habitat (bureaux, professions libérales...).

Retrait du secteur des Grandes Landes Ouest au profit d'un confortement des zones d'activités dans la continuité de la ville (secteur de la Courtinais).

Crotigné

Permettre à l'association « Coteau fertile » de développer son projet en lien avec le mouvement « Colibris » qui œuvre à « l'émergence d'une société écologique et solidaire » : accueil de résidents sur place, de groupes pour des formations, sensibilisations et expérimentations.



Documents provisoires sans caractère contractuel