

Département  
de la  
Vendée

Commune de  
**SAINT GERMAIN  
DE PRINÇAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PRÉFECTURE de la VENDÉE

20 SEP 2010

COURRIER ARRIVÉ

**MODIFICATION 0.1**

**APPROBATION**

ELABORATION 0.0 approuvée le: 25-02-2008  
MODIFICATION 0.1 approuvée le: 06-09-2010

Vu pour être annexé à notre délibération en date du : 06-09-2010

*opposable au 1/3 à compter du  
21 septembre 2010*



ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)

Département  
de la  
Vendée

*Une copie*  
J.P.P.

Commune de  
**SAINT GERMAIN  
DE PRINÇAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**0**

**NOTICE EXPLICATIVE**

ELABORATION	0.0	approuvée	le: 25-02-2008
MODIFICATION	0.1	approuvée	le:

Vu pour être annexé à notre délibération en date du :

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)

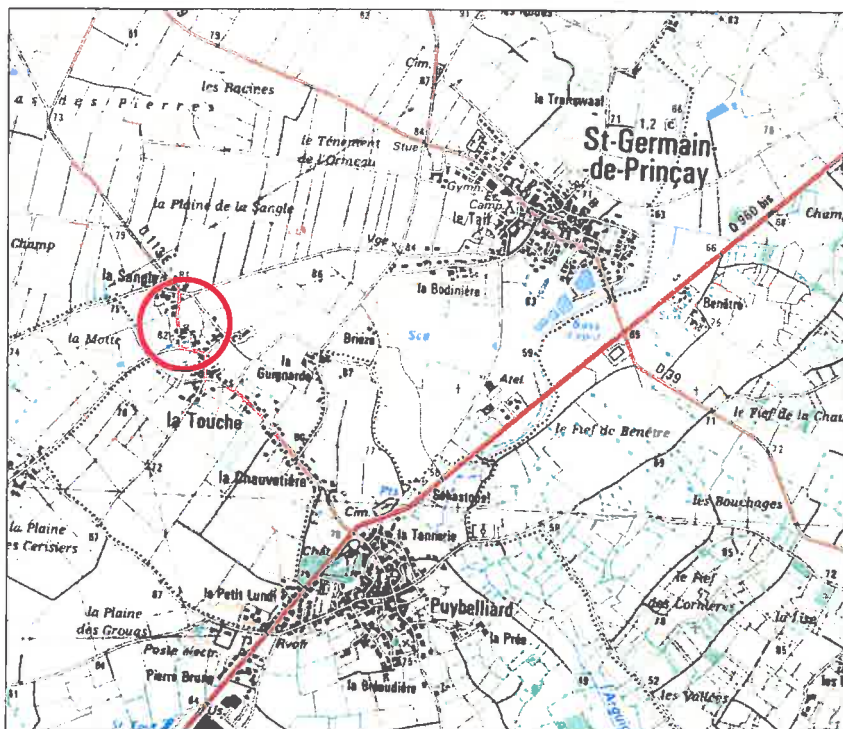
## PREAMBULE

Le présent dossier de Modification 0.1 du PLU a pour objet de préciser les modalités d'aménagement d'un secteur situé au Nord du village de la Touche, classé en zone 1AU.

Ces modalités seront notamment traduites, sur le plan règlementaire, sous la forme d'orientations d'aménagement.

L'objectif recherché par la commune est de permettre la réalisation de tout ou partie de l'aménagement de cette zone, suivant un canevas respectueux du site

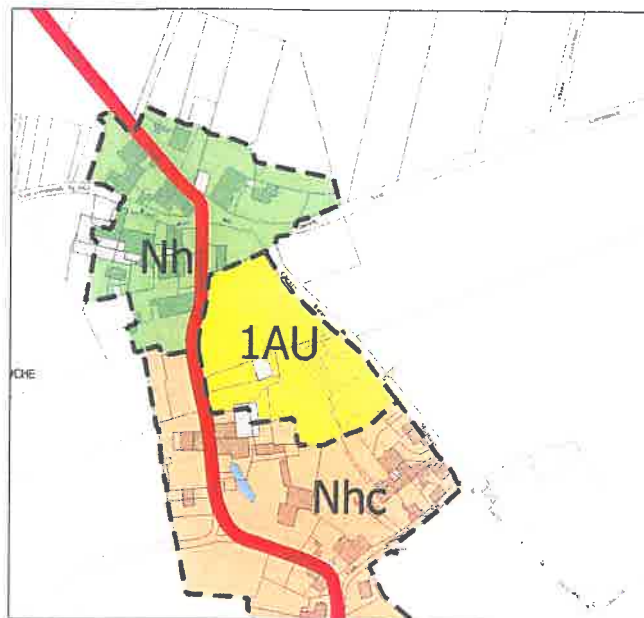
## 1 - LE SITE DE LA TOUCHE



Lors de l'élaboration du PLU, la Municipalité avait axé le développement communal sur la mise en place de zones d'urbanisation future 1AU et 2AU au plus près des équipements publics du bourg, en évitant toute urbanisation dans les villages, à l'exception du village de la Touche, compte tenu de son importance et de son récent développement .

Sur ce village qui conjugue habitat ancien et constructions neuves , deux zonages avaient été délimités :

- un zonage Nhc, offrant la possibilité, très limitée, de combler quelques « dents creuses »
- un zonage 1AU au Nord du village, sur un espace compris entre la RD 113a, à l'Ouest et le chemin rural de la Morinière, à l'Est.



La mise en place de cette zone 1AU était directement liée à la cessation d'activité du siège d'exploitation situé en plein cœur du village. Il semblait beaucoup plus pertinent de définir sur cet espace central une zone d'urbanisation future nécessitant un plan d'ensemble, plutôt que de libérer une simple zone constructible de type Nhc.

Le nombre finalement assez restreint de propriétaires rendait possible un processus d'organisation de cette zone 1AU.



La photo aérienne ci-dessus illustre les principales composantes de cet espace :



- à l'Ouest, une voie assez sinueuse, la RD 113a. Cette voie, assez passagère, relie les Roches-Baritaud (très important village de la commune de Saint Germain de Prinçay) à Putbétiard, sur la RD 960 bis (Cf. photo ci-contre)  
*Praybelliard.*



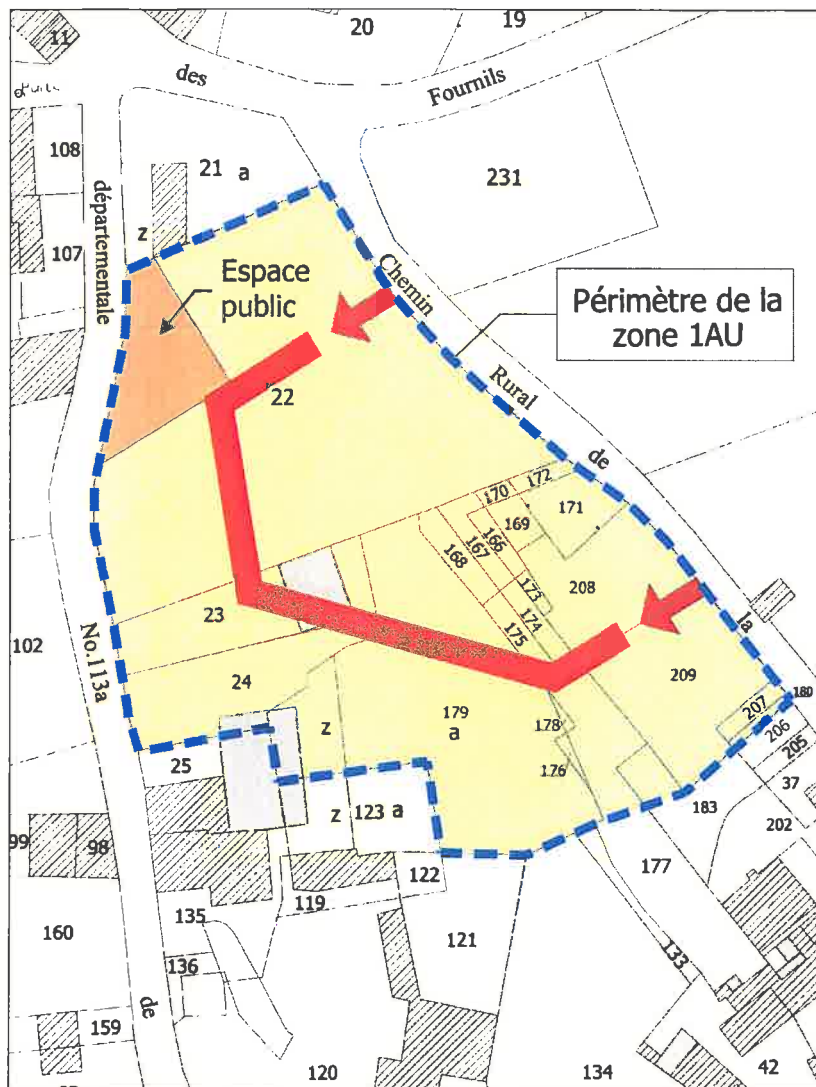
- à l'Est, une route assez étroite, bordée de fossés, à l'ambiance calme et rurale (Cf. photo ci-contre)



- au Nord, un carrefour relativement compliqué, avec la prise en compte de la Voie Communale 302 qui conduit directement au Bourg de Saint-Germain. (Cf. photo ci-contre)

## 2 - SCHEMA D'ORGANISATION

Le schéma d'organisation a été établi par la Commune et un aménageur privé, sur la base de réunions préalables conduites avec les différents propriétaires. Plusieurs principes directeurs ressortent de ce schéma :



- l'interdiction de tout accès depuis la RD, compte tenu de son profil
- la création d'un espace public, en lien avec le village, cet espace pouvant consister en un espace de repos, agrémenté de plantations, permettant également le stationnement ou encore le positionnement d'un système semi-collectif de traitement des eaux usées. Il est à noter que cet espace public avait toute sa place dans la zone de protection de 100 mètres à concevoir à l'égard d'un bâtiment d'exploitation, situé de l'autre côté de la RD 113a..
- la définition d'une boucle pour la desserte, à terme, de ce petit quartier, avec la mise en œuvre d'un accès assez éloigné du carrefour formé par la route de la Morinière et la VC 302.
- la plantation d'une haie bocagère le long de la route de la Morinière et l'interdiction de tout accès individuel, de façon à conserver le charme de cette petite voie.

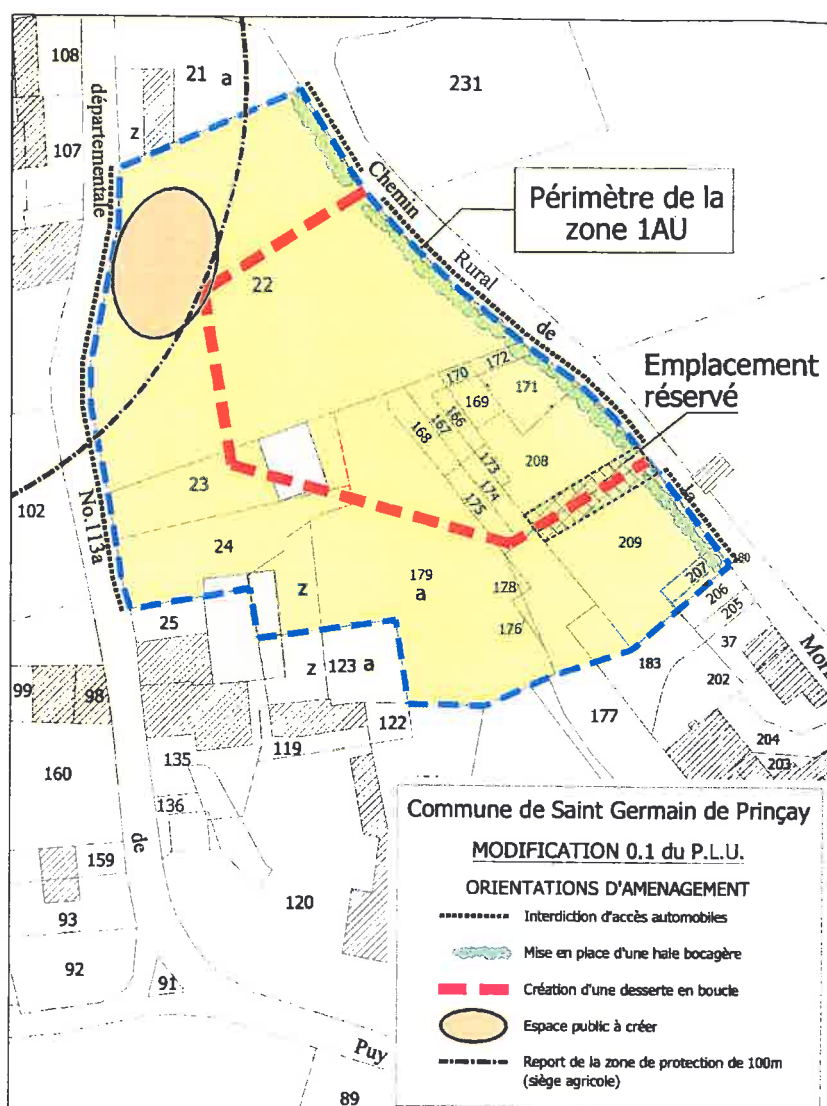
La transcription réglementaire de ces principes structurants se fera, dans le PLU, à travers la mise en place d'orientations d'aménagement (Cf. plan page suivante).

### 3 - TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Tout aménageur devra se conformer à l'esprit de ces orientations. Il est à noter que l'aménageur pressenti a d'ores et déjà engagé un processus d'acquisition foncière sur une grande partie de la zone 1AU.

Un Emplacement Réservé de 8 mètres de largeur sera par ailleurs créé à cheval sur les parcelles 208 et 209, de façon à localiser un des deux accès à prévoir sur la route de la Morinière.

Ces orientations d'aménagement seront intégrées au Règlement de la zone 1AU de la Touche, dans les articles concernés, les articles AU3 (Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) et AU13 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation).



Des ajouts seront faits à ces deux articles (cf. texte ci-dessous).

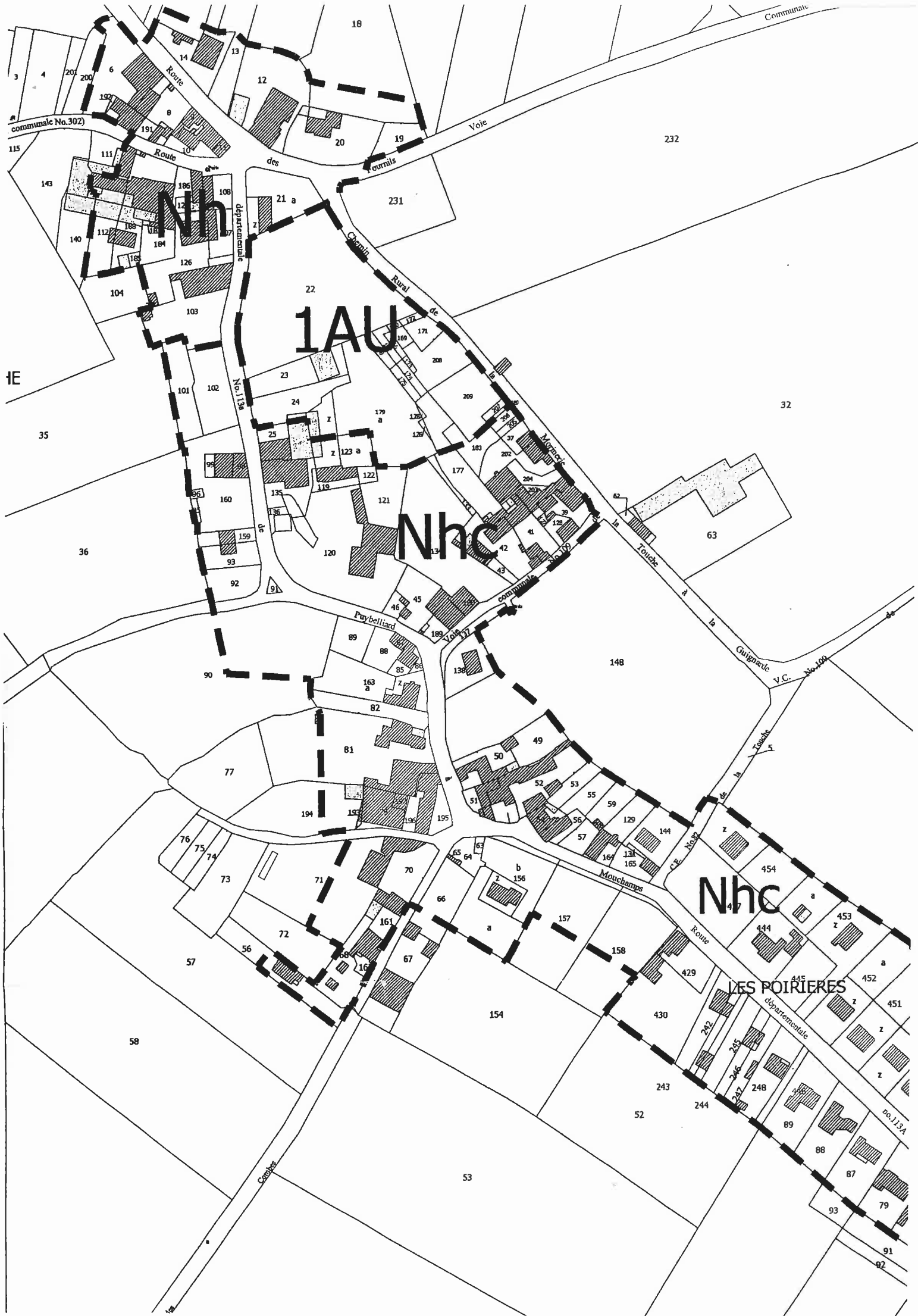
#### ARTICLE AU3

*Touche*

Dans la zone 1AU du village de la Touche, il est expressément exigé la réalisation de deux accès collectifs sur la route de la Morinière, de façon à pouvoir constituer, à terme, une boucle pour la desserte du quartier. Tout accès individuel est interdit, tant sur la RD 113a que sur le route de la Morinière.

#### ARTICLE AU13

Dans la zone 1AU du village de la Touche, il devra être réalisé un espace collectif (Cf. orientations d'aménagement de cette zone). Par ailleurs, une haie bocagère devra être plantée en limite de la route de la Morinière.



1AU

Nhc

Nhc

LES POIRIÈRES

1E

communale No.302

Nhc

départementale  
No.113

Route  
des Jours

Voie  
communale  
No.100

Puybellard

Mouchamps

départementale  
no.113

Guignarde  
V.C. No.100

Route  
de la  
Touche

Route  
de la  
Guignarde

Route  
de la  
Guignarde

Route  
de la  
Guignarde

Route  
de la  
Guignarde

Route  
de la  
Guignarde

Route  
de la  
Guignarde

Département  
de la  
Vendée

*Orléans*

Commune de  
**SAINT GERMAIN  
DE PRINÇAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1**

**RAPPORT DE PRESENTATION  
(Liste des emplacements réservés)**

ELABORATION	0.0	approuvée	le: 25-02-2008
MODIFICATION	0.1	approuvée	le:

Vu pour être annexé à notre délibération en date du :

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)



## 4.1 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaire
1	Aménagement d'accès collectif pour la desserte de la zone 1AU de la Touche	l = 8 m	Commune

Département  
de la  
Vendée

*Vu de CE JA*

Commune de  
**SAINT GERMAIN  
DE PRINÇAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

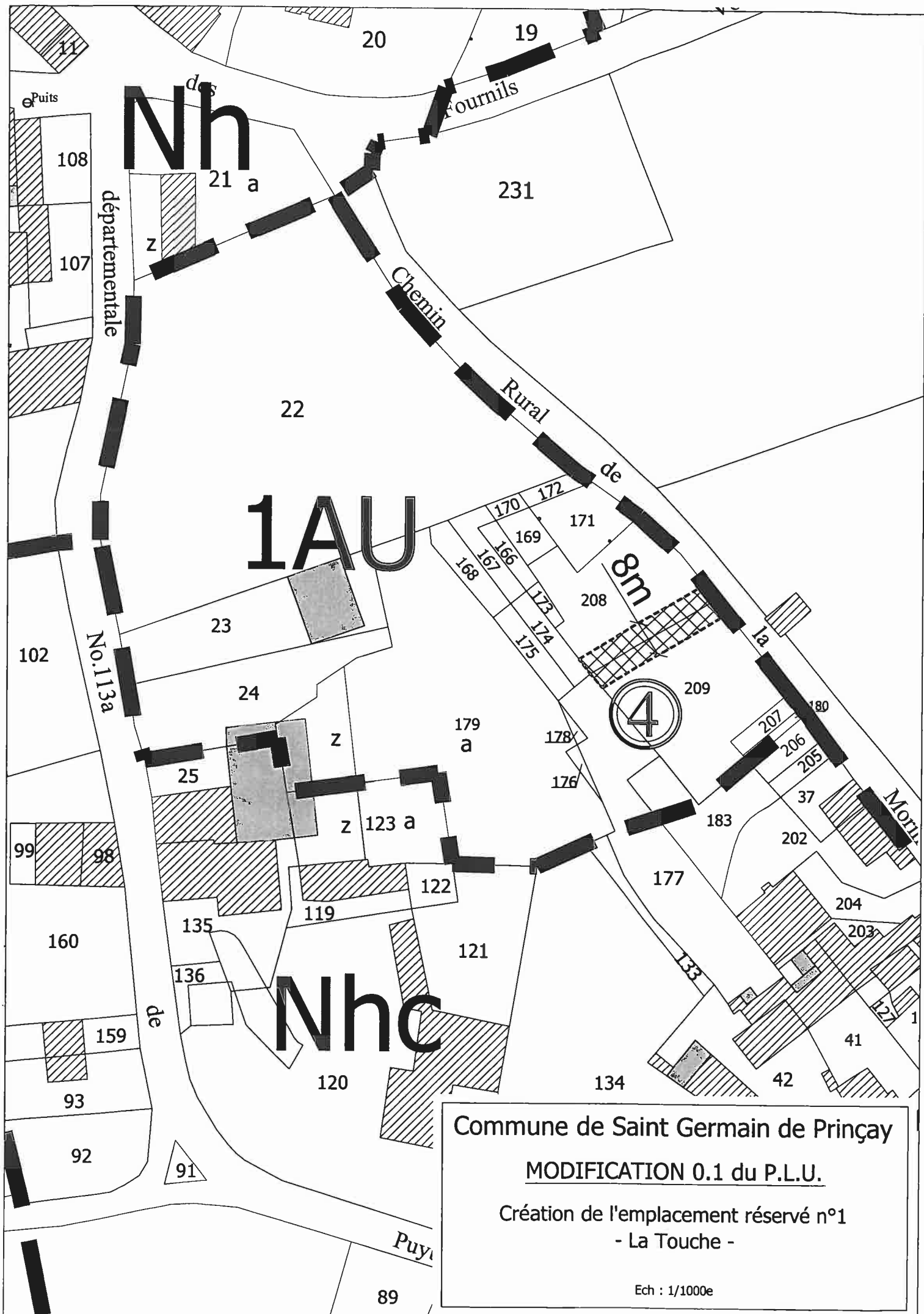
**2**

**PLAN DE ZONAGE  
(EXTRAIT)**

ELABORATION	0.0	approuvée	le: 25-02-2008
MODIFICATION	0.1	approuvée	le:

Vu pour être annexé à notre délibération en date du :

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)



Commune de Saint Germain de Prinçay

MODIFICATION 0.1 du P.L.U.

Création de l'emplacement réservé n°1  
- La Touche -

Ech : 1/1000e

Département  
de la  
Vendée

*Vu*  
Commune de  
**SAINT GERMAIN  
DE PRINÇAY**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

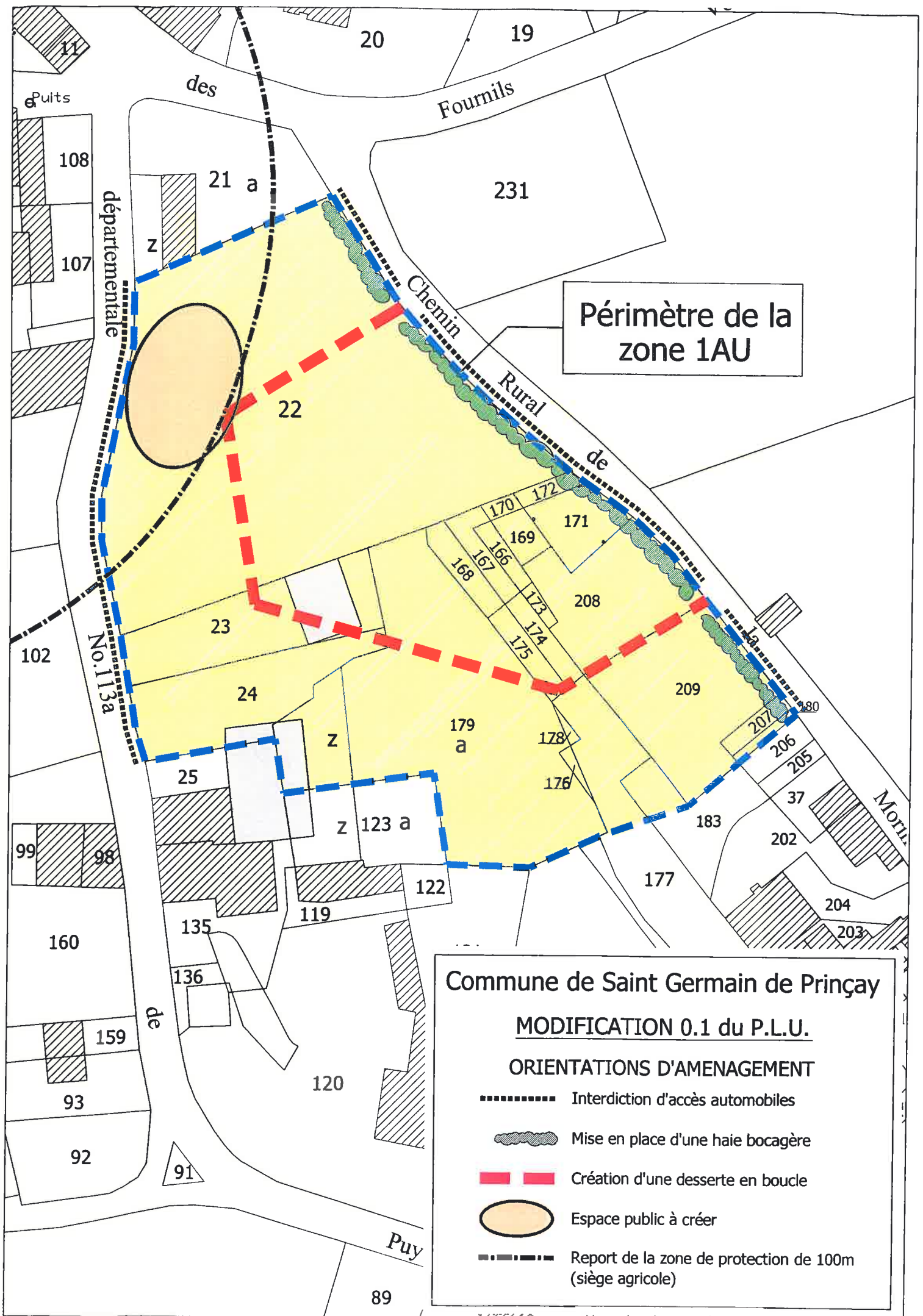
3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ELABORATION	0.0	approuvée	le: 25-02-2008
MODIFICATION	0.1	approuvée	le:

Vu pour être annexé à notre délibération en date du :

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)



Périmètre de la zone 1AU

**Commune de Saint Germain de Prinçay**

**MODIFICATION 0.1 du P.L.U.**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- ..... Interdiction d'accès automobiles
- Mise en place d'une haie bocagère
- — — — — Création d'une desserte en boucle
- Espace public à créer
- · - · - · Report de la zone de protection de 100m (siège agricole)