



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

Les élus ont approuvé le Plan Local d'Urbanisme de BOUEE lors du Conseil Municipal du 10 février 2011. Le PLU approuvé est opposable à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. De plus, le règlement et les documents graphiques du PLU sont opposables aux travaux qui ne sont soumis ni à autorisation ni à déclaration préalable. Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

Le plan local d'urbanisme comprend notamment :

Un rapport de présentation : celui-ci expose les diagnostics paysager, sociodémographique et environnemental ; explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, notamment vis-à-vis de la loi Littoral ; évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement (notamment au regard des sites Natura 2000) et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune : celui de BOUEE s'articule autour de trois thèmes fondamentaux : la préservation et la valorisation de l'identité communale, la maîtrise de l'urbanisation du bourg et le développement d'une dynamique économique. Ainsi, la commune de BOUEE souhaite :

- › Protéger les sites naturels sensibles ;
- › Promouvoir et valoriser les activités agricoles et le monde rural ;
- › Identifier et valoriser les paysages naturels et urbains ;
- › Structurer le développement urbain ;
- › Prévoir une diversité d'habitat ;
- › Renforcer l'offre en équipement et améliorer l'accessibilité ;
- › Initier une dynamique forte sur le territoire

Le règlement et les documents graphiques : le territoire est divisé en 4 grandes catégories de zones

<https://www.bouee.fr/vie-municipale/urbanisme/plu-4830.html>

Les zones urbaines U :

- › La zone Ua : zone d'habitat en cœur de bourg
- › La zone Ub : zone urbaine constituée des habitations plus récentes réalisées dans des lotissements
- › La zone Ug : zone d'activités réservée aux industries lourdes et portuaires sur l'île de Cordemais
- › La zone Ul : ce sont les équipements de la commune existants ou futurs (mairie, école, cimetière, ...)

Les zones à urbaniser AU :

- › La zone 1AUa : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat dense, dans le centre bourg
- › La zone 1AUb : zone ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat moins dense, sur la Gagnerie de Painne
- › La zone 1AUe : zone ouverte à l'urbanisation destinée aux activités artisanales, située au Nord de la RD90
- › La zone 2AU : zones fermées à l'urbanisation sur les secteurs de la Gagnerie de Painne, les Margats et les Aubinats

La zone agricole A :

- › La zone A : zone agricole
- › La zone Ai : zone agricole inconstructible pour ne pas hypothéquer le développement éventuel du bourg dans le futur

Les zones naturelles N :

- › La zone Nh : zone naturelle des hameaux où existent des constructions. Ne sont autorisées que les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes aux constructions existantes.
- › La zone Nla : zone naturelle en cœur de bourg qui correspond aux espaces verts du lotissement au sud bourg et au secteur de la Gagnerie de Painne
- › La zone Nle : correspond à la station d'épuration de la Paclais
- › La zone Nl : zone naturelle de loisirs de l'ancien port de Loire à Rohars
- › La zone Np : zone naturelle des hameaux où existent des constructions, présentant une richesse patrimoniale et/ou architecturale
- › La zone Ns : zone naturelle stricte à protéger dans laquelle sont exclues les zones humides et les secteurs Natura 2000
- › La zone Nsn : zone naturelle stricte en site Natura 2000 comprenant les zones humides