



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de Loire-Atlantique (44)

## Aigrefeuille-sur-Maine

### 1. Rapport de présentation

Annexe 1 : Les entités bâties du territoire communal -  
Étude de développement des villages et hameaux

	Prescription	Arrêt	Approbation
<b>Élaboration du PLU</b>			10/07/2003
<b>Révision et modification n°1</b>			2004
<b>Modification n°2</b>			2006
<b>Révision simplifiée n°2 et n°3</b>			2009
<b>Modification n°3</b>			2012
<b>Modification n°4</b>			20/03/2014
<b>Révision du PLU</b>	01/03/2012/	04/07/2019	08/10/2020

## Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>1</b>
<b>Propos introductifs.....</b>	<b>3</b>
1. Objectifs du document.....	3
➤ Constructibilité en Zone Agricole et en Zone Naturelle .....	3
2. Typologies de l’habitat .....	4
➤ Objectifs de la typologie.....	4
➤ Des règles visant à lutter contre le mitage.....	4
➤ Ce que dit la charte agricole de Loire-Atlantique.....	4
➤ Les définitions appliquées sur la commune d’Aigrefeuille-sur-Maine.....	4
➤ Propositions d’indicateurs permettant d’ajuster le développement des villages .....	5
3. Organisation du document.....	8
<b>Partie 1 – Les villages.....</b>	<b>9</b>
➤ Le tableau de synthèse.....	9
Les principaux villages d’Aigrefeuille-sur-Maine.....	10
<b>Partie 2 - Les hameaux.....</b>	<b>11</b>
Les hameaux d’Aigrefeuille-sur-Maine.....	12

# Propos introductifs

## 1. Objectifs du document

De nombreuses entités bâties (villages, hameaux et habitat isolé) sont présentes sur la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition agricole.

Le présent document a pour objectifs d'analyser et d'harmoniser le traitement des droits à construire dans les écarts et notamment d'aboutir à un équilibre communal en matière :

- De typologie de l'habitat en présence sur la commune d'Aigrefeuille (agglomération, villages, hameaux, habitat isolé) et les modalités de développement qui y seront associées
- De définition des enveloppes urbaines des différentes entités bâties

Il permet également de remettre en lumière :

- Les potentialités foncières à vocation habitat au sein des enveloppes urbaines
- Les zones à urbaniser qui ont été délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur

### ➤ Constructibilité en zone agricole et en zone naturelle

- **Avant la loi AUR**

Extrait de l'Article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme issu de la loi Grenelle II - 2010

« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des **STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)** dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Ces dispositions autorisent, dans les zones naturelles et agricoles, le **pastillage d'une construction ou d'un ensemble de constructions pour permettre l'évolution du bâti existant et le faire échapper à l'inconstructibilité de principe dans les espaces naturels et ruraux.**

Cet article fut source de dérives et de surcoûts en termes d'équipement, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables et préjudiciable à la qualité des paysages.

Pastillage et multiplication des sous-zones Ah, Nh, Ar, Nr, etc.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

- **À la suite de la loi ALUR**

Extrait de l'Article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme suite à la loi ALUR – Octobre 2014

« **A titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **STECAL** dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Les STECAL doivent donc demeurer exceptionnels

Création de STECAL après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

- **Depuis la loi ALUR**

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture (LAAF) a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

La loi LAAF du 13 octobre 2014 a assoupli ces interdictions en autorisant les **extensions de logements existants**.

De plus, le **changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation** est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- **La loi Macron du 6 août 2015**, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, **les constructions d'annexes aux logements existants** des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF.

**L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.**

Le Code de l'urbanisme précise que dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des pastillages (qui doivent être exceptionnels), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

En outre, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des pastillages (qui doivent être exceptionnels), les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## 2. Typologies de l'habitat

### ➤ Objectifs de la typologie

Les intérêts de la distinction puis de la délimitation précise des différentes entités habitées du territoire sont multiples :

- Comprendre le territoire, sa structuration, son fonctionnement
- Définir les types de lieux au sein desquels le développement sera autorisé et les conditions et caractéristiques de cette constructibilité
- Harmoniser le plus possible le traitement des droits à construire dans les écarts

### ➤ Des règles visant à lutter contre le mitage

Les lois SRU, Grenelle I et II et plus récemment la loi ALUR ne font pas directement référence aux notions de villages et hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace (article L. 121-1 du code de l'urbanisme).

En pratique, la mise en œuvre des dispositions des lois successives listées ci-dessus se traduit par l'interdiction de toute extension de l'urbanisation autour des villages, seules pouvant éventuellement être admises des constructions venant densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe ».

### ➤ Ce que dit la charte agricole de Loire-Atlantique

Les principes fondateurs de la charte agricole, structurés autour de l'objectif d'une gestion économe de l'espace, devront se décliner dans les différentes procédures d'urbanisme.

#### ***Des principes de fond***

La maîtrise de l'urbanisation, en fonction de l'importance des enjeux agricoles en présence, répond à quelques principes simples, qui demeurent d'actualité :

- Préférer une urbanisation complémentaire en continuité avec le bourg ou les villages importants ayant rang de bourg.
- Envisager l'accueil de nouvelles habitations dans certains villages seulement en l'absence de perspectives agricoles.
- Éviter le développement de l'urbanisation à partir de bâti existant isolé hors d'un espace urbanisé.
- Classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation.

### ➤ Les définitions appliquées sur la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine

#### **L'agglomération**

L'agglomération constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, le bourg, disposant d'équipements, services, commerces de niveau communal. La délimitation de l'agglomération prend en compte les continuités d'urbanisation, l'agglomération peut de ce fait s'étendre sur plusieurs communes.

#### **Les écarts**

On distinguera plusieurs types d'écarts sur le territoire : les villages, les hameaux, l'habitat isolé.

Les notions de villages ont été définies à la fois au regard de la circulaire UHC/DU1 n°2006-31 du 14 mars 2006, relative à l'application de la loi littoral, mais aussi des particularités propres aux territoires relativement ruraux

comme la commune d'Aigrefeuille. La loi Littoral opère une distinction entre les villages et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage).

### Village

Les villages sont plus importants que les écarts (à partir d'une dizaine de constructions) et peuvent comprendre ou avoir compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village. Le village est la plupart du temps caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village, espace public...

### Hameau

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une vingtaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Le hameau se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations

Comme l'énonce la Charte agricole, les hameaux ne sont pas destinés à être développés, sauf pour les conditions cumulatives suivantes : si l'extension compense une impossibilité de développement dans le bourg et le(s) village(s) et qu'elle est limitée au comblement des dents creuses.

Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

### Habitat isolé

L'habitat isolé est constitué d'une ou quelques habitations. Ne relevant pas du village, le cas à part de la construction isolée (maison d'habitation, ferme, manoir...) mérite également d'être cité. Si ces constructions isolées sont nombreuses sur la commune d'Aigrefeuille, elles n'ont pas vocation à être développées.

La qualification des écarts se fait au regard de critères objectifs précédemment énoncés dans les définitions : nombre d'habitations, présence actuelle ou passée de bâtiments, espaces publics, témoignant de la vie de village (commerce, communs, chapelle...), continuité du bâti...

Si cette typologie permet de distinguer les types de lieux du territoire, il convient de préciser que **la qualification ne permet pas à elle seule de définir les modalités de leur développement. Ainsi, tous les bourgs ne pourront pas se développer de la même manière, tous les villages n'ont pas vocation à être développés et ne pourront faire l'objet d'un pastillage (celui-ci devant être exceptionnel), etc.**

- Modalités de développement des entités bâties du territoire
- 1. Développement prioritaire de l'agglomération : d'abord dans l'enveloppe urbaine, puis en extension, si besoin est par rapport au projet d'aménagement et de développement durable.
- 2. Développement possible des villages mais de manière limitée : comblement des dents creuses prioritaire puis extension limitée si besoin est par rapport au projet d'aménagement et de développement durable
- 3. Pas de développement de l'habitat isolé sauf s'il compense une impossibilité de développement dans le bourg et le(s) village(s) et qu'il est limité aux extensions du bâti existant

## ➤ Propositions d'indicateurs permettant d'ajuster le développement des villages et hameaux

Les indicateurs définis ici sont donnés à titre d'exemple, et ne peuvent être exhaustifs. Pour plus de précisions, se référer aux tableaux d'analyse de chaque village présenté dans les pages suivantes.

Trois types de développement peuvent être possibles :

- **Type A**

Critères :

- Présence d'assainissement collectif
- Extensions existantes ou prévues



Village de La Chaussée

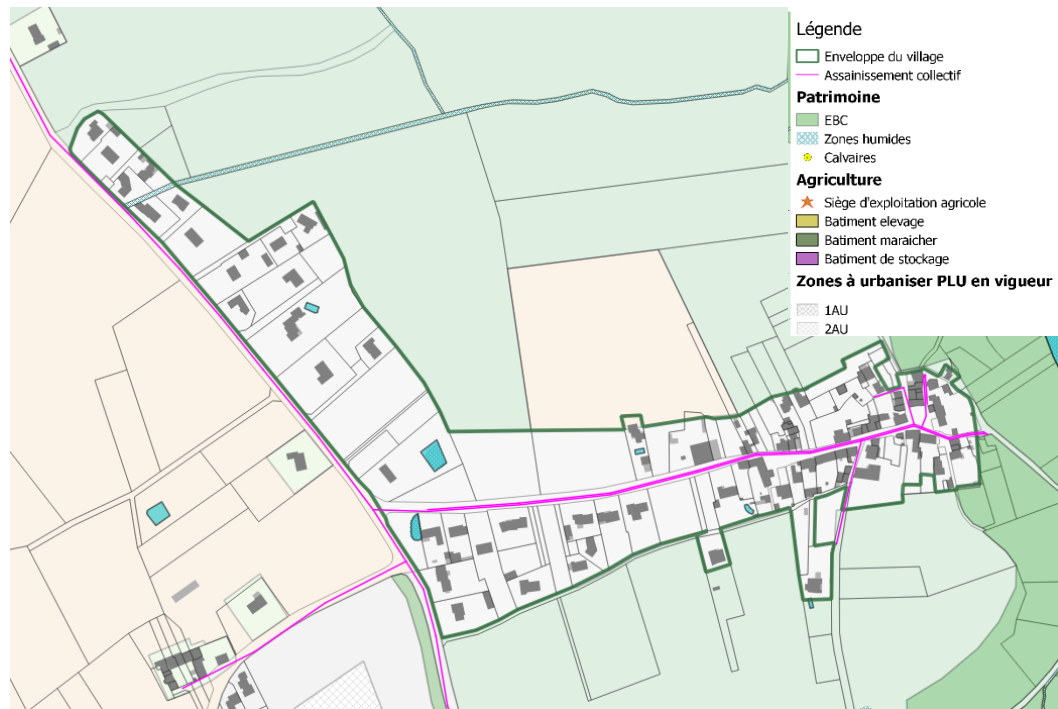
Possibilités de développement :

- Densification
- Comblement de dents creuses
- Extensions et annexes des constructions existantes
- Extension limitée de l'enveloppe urbaine

• **Type B**

Critères :

- Pas d'assainissement collectif ni d'extension existante
- Possibilité de dents creuses



Village de la Trélatière

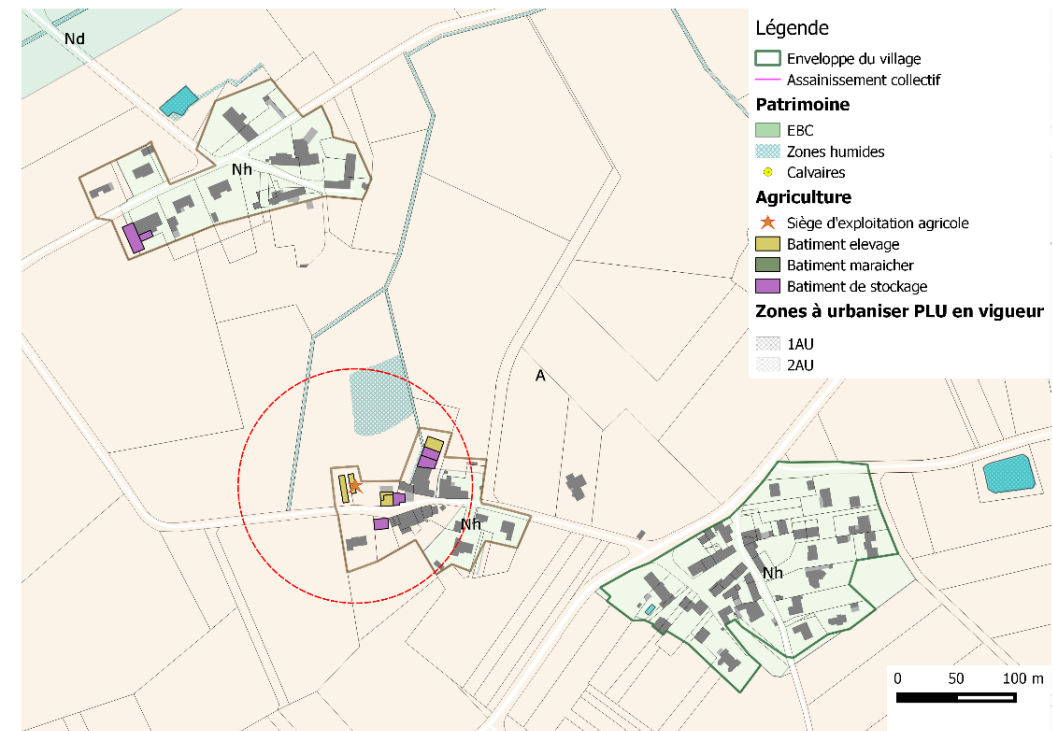
Possibilités de développement :

- Comblement de dents creuses
- Extensions et annexes des constructions existantes

**Type C**

Critères :

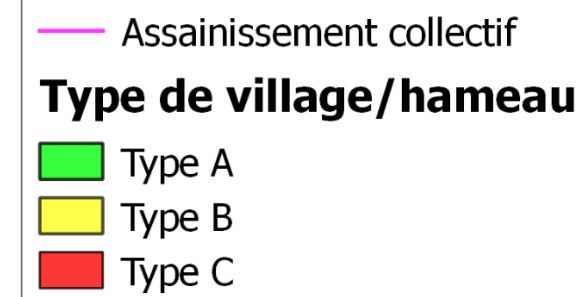
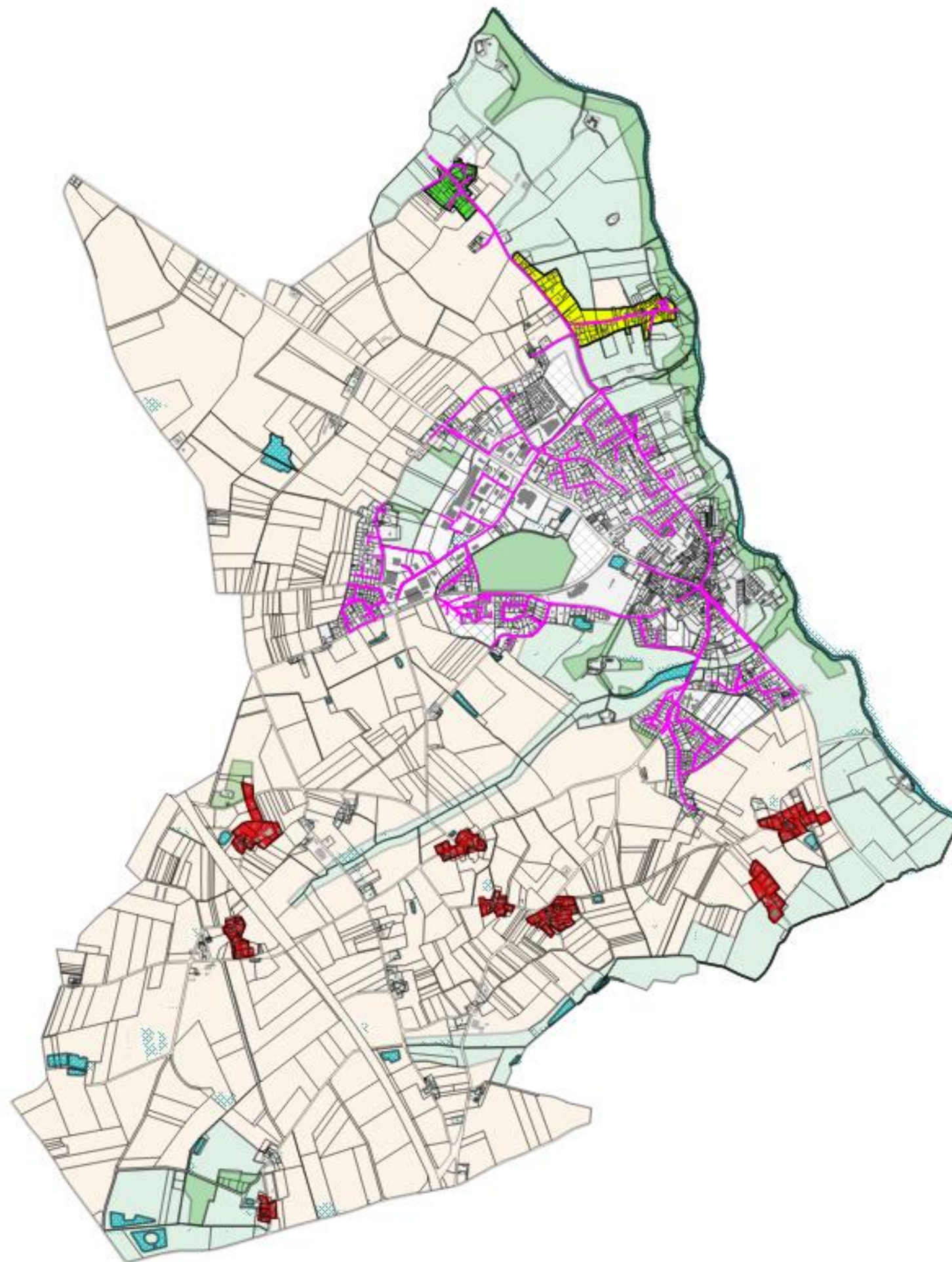
- Pas d'assainissement collectif ni d'extension existante
- Pas de possibilité de constructions nouvelles



Hameaux de La Vrignais, Chez Lusteau et village Chez Gautret

Possibilités de développement :

- Extensions et annexes des constructions existantes



10 villages et hameaux recensés sur la commune d'Aigrefeuille-Sur-Maine, parmi 38 groupements d'habitations constatés sur le territoire, dont :

- 1 village de **type A** (extension limitée possible) soit 10% des villages et hameaux
- 1 de **type B** (comblement de dents creuses) soit 10%
- 8 de **type C** (extension de l'existant et annexes seulement) soit 80 %

Les villages de type A et de type B seuls correspondent aux typologies dont la possibilité de développement paraît justifiée dans cette étude. **Soit un pastillage potentiel de 2 villages sur les 38 entités bâties observées, soit 5%.**

Concernant le développement ou non des villages identifiés en tant que tel, la réflexion devra se faire selon deux temps successifs de questionnement :

1. **Est-il nécessaire de développer les villages au regard du projet de développement global à l'échelle de la commune ?** En effet, les potentiels identifiés en comblement des dents creuses de l'agglomération d'Aigrefeuille ainsi que les éventuelles zones d'extension suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la commune ?
2. **Si le développement de l'agglomération d'Aigrefeuille ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logements, quels sont le ou les village(s) où le développement apparaît comme étant le plus judicieux ?** En effet, le développement de certains villages n'est pas à privilégier/encourager car ils peuvent être concernés par des contraintes agricoles, environnementales, un développement linéaire le long de route départementale, la présence de risque, etc.

Pour répondre à cette deuxième question, une grille d'analyse présentant chaque village et hameau a été réalisée. Les indicateurs suivants sont proposés :

- Risque (PPR inondation)
- Desserte (recul par rapport aux Routes Départementales)
- Présence des réseaux (assainissement)
- Distance par rapport au bourg
- Intérêt patrimonial et paysager
- Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)
- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)

Le bureau d'études présente une synthèse indiquant s'il apparaît opportun au vu de l'ensemble de ces critères objectifs de privilégier le développement de tel ou tel village. L'ensemble de la grille permet de faciliter le choix des élus sur les villages à développer, si besoin est.

L'identification de ceux pouvant être exceptionnellement pastillés repose sur des critères objectifs (contraintes agricoles, environnementales, risque, paysage, etc.). Cette analyse a permis de distinguer **deux niveaux de villages** :

- Les villages les plus importants (+ de 20 habitations) qui pourraient faire l'objet d'un pastillage car ils ne sont pas concernés par des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, des risques, etc.
- Les villages qui ne seront pas pastillés car ils sont, soit moins importants (entre 10 et 20 habitations), soit concernés par les enjeux précédemment évoqués.

### Enveloppes urbaines

Dans un souci de promotion d'une urbanisation cohérente et durable des points de vue social, économique et environnemental à l'échelle de la commune, le présent travail indique que l'urbanisation doit prioritairement se faire en réinvestissant les enveloppes urbaines existantes.

L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu d'un bourg ou d'un village, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. Les enveloppes urbaines des bourgs et des villages proposées dans cette présente étude délimitent ce qui est réellement urbanisé.

## 3. Organisation du document

Cette présente étude se divise en deux parties :

- **Les villages du territoire (+ de 20 habitations)** qui correspondent principalement aux entités bâties de type A et B
- **Les hameaux** qui peuvent présenter des opportunités de développement limitées (principalement de type C)

Les objectifs sont de :

- Valider la typologie de développement possible (type A, B ou C)
- Identifier au regard du projet de PLU, mais aussi des critères objectifs définis, les villages où le développement est à privilégier par rapport à d'autres.
- Valider les enveloppes urbaines



# Partie 1 – Les villages

Cette partie se compose, pour chaque commune, d'un tableau de synthèse présentant les différents villages principaux, **c'est-à-dire les entités bâties de plus de 20 habitations qui peuvent être potentiellement développées**, et d'une carte par village.

## ➤ Le tableau de synthèse

Le tableau de synthèse est présenté pour chacune des communes. Il se divise en cinq grandes colonnes :

- **1 : le nom du lieu-dit**
- **2 : les critères ayant permis l'identification en tant que village.** Il convient de se reporter aux définitions complètes des différentes entités du territoire, présentées en introduction.
- **3 : les indicateurs objectifs permettant d'évaluer l'opportunité et/ou l'intérêt du développement des différents villages.** Il convient de rappeler que tous les villages n'ont en effet pas vocation à être développés. Les indicateurs sont les suivants : Risque (PPR inondation), Desserte (recul par rapport aux Routes Départementales), Présence des réseaux (assainissement), Distance par rapport au bourg, Intérêt patrimonial et paysager, Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue...), Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole). Chacun de ces critères est renseigné par village et une couleur détermine le caractère favorable ou non du développement du village en question : **très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement.**

Avant même de regarder ces critères objectifs, il convient de se poser **la question de la nécessité du développement du ou des village(s) au regard du projet de développement global à l'échelle de la commune.**

En effet, les potentiels identifiés en comblement des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les éventuelles zones d'extension des bourgs suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la commune ? Ces questionnements trouveront leur réponse lors de la réflexion sur les scénarios de développement du territoire communal.

- **4 : les possibilités de développement offertes dans le PLU en vigueur.**
- **5 : une synthèse proposée par Citadia du caractère opportun du développement des différents villages** étant précisé que l'ensemble de la grille permet de faciliter le choix des élus sur les villages à développer, si besoin est. Le développement du bâti existant dépend du type de village identifié par la méthodologie préalablement définie :

Type A : Extension limitée de l'enveloppe / Comblement de dents creuses/ Extensions de constructions existantes (avec annexes)

Type B : Comblement des dents creuses / Extension de constructions existantes (avec annexes)

Type C : Extensions de constructions existantes (et possibilité d'annexes) uniquement

- Une ligne comprise dans le tableau de synthèse correspond aux annotations attendues en retour du présent document : cela doit permettre d'apporter des informations complémentaires, questionnements et connaissances locales.

## Les principaux villages d'Aigrefeuille-sur-Maine

1. Nom du lieu-dit	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : <b>très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement</b>						4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia	6. Type de développement
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)			
La Tréлитиєre	Une cinquantaine	Présence de patrimoine religieux (chapelle, calvaire), et patrimoine local (puits, four à pain...)	Organisation urbaine linéaire, avec densité du bâti en cœur de village à l'Est, maisons rurales traditionnelles en pierre en mitoyenneté formant un front bâti sur la rue structurante	Non	Desserte uniquement depuis la voie communale en impasse de la Tréлитиєre, rejoignant la route de Château-Thébaud	Oui	900 m	EBC et ZNIEFF en frange Est, site archéologique à proximité et quelques zones humides à l'intérieur de l'enveloppe	Une exploitation agricole (élevage et bâtiment de stockage) à l'intérieur de l'enveloppe	Zoné Uc, zone urbaine densité moyenne à vocation principalement d'habitat	<b>Présence de dents creuses.</b> Donc maintien de possibilité de construction à l'intérieur de l'enveloppe uniquement. Pas d'extension du village à envisager.	<b>B</b>
Remarques												
La Chaussée	Une trentaine	Voie 30 et placette en cœur de village	Structure urbaine concentrique et compacte, urbanisation ancienne en cœur de village et quelques extensions d'habitations récentes	Non	Desserte principale depuis un maillage resserré de voies communales, quelques voies en impasses desservent les maisons en retrait de la voie	Oui	1.4 km	Zone Naturelle en frange Ouest et présence d'une zone humide à proximité	Pas de siège d'exploitation mais nombreuses parcelles agricoles	Zoné Uc, zone urbaine densité moyenne à vocation principalement d'habitat. Zone 2AU en frange Nord	<b>Présence de gisement immobilier,</b> favorable à la possibilité de construction en comblement de gisement immobilier ou foncier, à l'intérieur de l'enveloppe. Possibilité de développement limité	<b>A</b>
Remarques												
Chez Gautret	Une trentaine	Arrêt de bus, présence de commerçants (magasin de vêtements)	Tissu bâti dense en cœur de village avec mitoyenneté et front bâti, constructions récentes en extension	Non	Desserte principale par la D7 et quelques routes communales	Non	1.1 km	Présence d'une zone humide à proximité	Village bordé principalement par des parcelles agricoles	Zoné Nh, zone naturelle autorisant l'évolution limitée du bâti existant, dans le respect des paysages et de l'activité agricole	Pas de possibilité de comblement dents creuses, et non desservi par l'assainissement collectif : <b>non favorable au développement du hameau</b>	<b>C</b>
Remarques												

## Partie 2 - Les hameaux

Certaines autres entités bâties du territoire sont des hameaux. Pour rappel, un hameau est un petit groupe d'habitations (une vingtaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg. Ce qui le caractérise, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Il se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations.

Avec la loi ALUR, le pastillage des villages et hameaux ne pourra plus qu'être **exceptionnel** et sera **accordé après avis de la CDPENAF**, réputé favorable à l'issue d'un délai de trois mois. Dans les pastilles, qui correspondent à la typologie des villages et hameaux de type de développement A et B, les comblements de dents creuses et l'évolution du bâti seront possibles. **Les constructions existantes situées en dehors de ces pastillages (type C) et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne pourront, quant à elles, faire l'objet que d'une extension limitée ou d'un changement de destination si elles sont identifiées au plan de zonage.**

Il convient donc de **cibler les hameaux qui pourraient faire l'objet d'un pastillage tout en gardant à l'esprit que ce pastillage doit demeurer exceptionnel**. Ce caractère exceptionnel s'appuie sur une analyse fine des enjeux en présence sur le territoire (contraintes agricoles, environnementales, risque, paysage, etc.).

Cette analyse a permis de distinguer **deux niveaux d'entités bâties** :

- Les plus importantes (+ de 10 habitations) qui pourraient faire l'objet d'un pastillage car ils ne sont pas concernés par des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, des risques, etc.
- Les écarts qui ne seront pas pastillés car ils sont, soit moins importants (entre 4 et 10 habitations), soit concernés par les enjeux précédemment évoqués.

La méthode pour catégoriser les hameaux dans ces deux niveaux a été la suivante :

- Les groupements d'habitations de moins de 10 habitations ne sont pas identifiés comme hameaux et sont considérés comme habitat isolé
- La distinction entre les hameaux qui pourraient faire l'objet d'un pastillage et ceux qui ne le pourraient pas repose sur :
  - **La présence ou non d'un site Natura 2000.**
  - **La présence ou non de risque.** Ainsi, les hameaux inclus dans la zone rouge du PPR ne seraient pas à pastiller.
  - **La présence ou non de bâtiments agricoles.** Afin de préserver l'outil de production agricole et d'anticiper les évolutions d'utilisation des bâtiments agricoles du territoire, un périmètre de réciprocité de 100 mètres a été systématiquement appliqué sur les bâtiments agricoles. Cela comprend donc les sièges d'exploitation principaux, les sièges annexes mais aussi les bâtiments de

stockage du matériel. Bien que ces bâtiments ne génèrent pas tous, à l'heure actuelle, de périmètre de réciprocité, ils pourraient éventuellement évoluer dans le temps et accueillir des animaux. Ainsi, dès lors que le périmètre généré par un bâtiment agricole venait impacter un hameau (que le bâtiment agricole soit à l'intérieur ou à l'extérieur de l'enveloppe), le hameau a été considéré comme ne devant pas faire l'objet d'un pastillage. Pour un traitement égalitaire de l'ensemble des habitations d'un hameau, la totalité de l'entité bâtie aura été identifiée de la même manière y compris dans les cas où le périmètre de réciprocité ne venait impacter qu'une partie du hameau.

## Les hameaux d'Aigrefeuille-sur-Maine

1. Nom du lieu-dit	2. Critères ayant permis l'identification en tant que hameau		3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts (comblements des dents creuses uniquement, pas d'extension possible) : <b>très défavorable au comblement des dents creuses, défavorable au comblement des dents creuses, pas de contre-indication au comblement des dents creuses</b>					4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia	6. Type de développement	
	Nombre de maisons	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de hameau	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)				Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)
La Basse Chaise	Une vingtaine	Regroupement d'habitations réparties de part et d'autre d'une voirie traversante, parcellaire lâche autour de quelques habitations à l'alignement en front bâti	Non	Voirie traversante communale, quelques accès en fond de parcelle. Frange Est comprise dans le périmètre de 100m de voisinage de la RD137	Non	600 m	Nombreuses zones humides à proximité et à l'intérieur de l'enveloppe	Pas de siège d'exploitation mais hameau intégralement bordé par des parcelles agricoles	Zoné Nh, possibilité seule d'évolution du bâti existant dans le respect des paysages et de l'activité agricole	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	C
Remarques											
La Viezaire	Une douzaine	Structure urbaine linéaire dont le bâti est implanté en retrait de la voie (route de la Viezaire)	Non	Desserte uniquement depuis la voie traversante	Non	700 m	Zone Naturelle à protéger en frange Est	Pas de siège d'exploitation mais hameau bordé par des parcelles agricoles	Zoné Nh et A	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	C
Remarques											
La Vrignais	Une quinzaine	Bâti implanté en retrait d'une voie communale, composé principalement de maisons pavillonnaires récentes	Non	Desserte depuis la RD94 et route communale complémentaire	Non	1.2 km	Zones humides et zone naturelle à protéger à proximité	Exploitation à proximité directe et hameau intégralement bordé de parcelles agricoles	Zoné Nh	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	C
Remarques											
Chez Lusteau	Une dizaine	Regroupement dense d'habitations implantées à l'alignement d'une voie communale	Non	Desserte depuis deux voies communales traversantes	Non	1.5 km	Zone humide au sein de l'enveloppe	Plusieurs exploitations à proximité directe et hameau intégralement bordé de parcelles agricoles	Zoné Nh	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	C
Remarques											

<b>La Surgetterie</b>	Une douzaine	Bâti implanté en retrait d'une voie communale, parcellaire relativement lâche, constructions récentes et corps de ferme	Non	Desserte depuis une voie en impasse rejoignant la voie communale à proximité. Situé à moins de 100m de l'autoroute (A83), et donc inclus dans le périmètre de 300m	Non	2 km	Zones humides à proximité	Exploitations agricoles au sein de l'enveloppe (élevage)	Zoné A et Nh	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	<b>C</b>
<b>Remarques</b>											
<b>La Gondrie/La Maison Neuve</b>	Une dizaine chacun	Deux entités bâties distinctes mais proches (moins de 100m) structurées selon un maillage commun de voies communales. La Maison-Neuve est un hameau agricole.	Non	Desserte depuis un réseau de voies communales, proximité avec l'A83 (120m), inclus dans le périmètre des 300m	Non	2.5 km	Zones humides à proximité	Exploitations agricoles au sein de l'enveloppe (élevage)	Zoné A et Nh	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	<b>C</b>
<b>Remarques</b>											
<b>La Violette</b>	Une dizaine	Organisation linéaire relativement dense du bâti, implanté principalement à l'alignement de la voie traversante.	Non	Desserte principale depuis la voie communale traversante, quelques voies en impasses	Non	3.5 km	Zones humides à proximité, et Zone N en frange Ouest	Exploitations agricoles au sein de l'enveloppe (élevage)	Zoné A et Nh	<u>Non favorable au développement du hameau</u>	<b>C</b>