

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE LA POSSONNIERE (49)



 **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

PLU approuvé le
17 janvier 2014

01

NOTIFICATION PPA

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Mairie de LA POSSONNIERE

31 rue de la Mairie
49170 La POSSONNIERE

Tel. 02 41 72 20 75

L'ÉQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

L'HISTORIQUE

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- PLU approuvé le 17 janvier 2014

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU 5

LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET LEUR JUSTIFICATION 7

1.	CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT AU LIEU-DIT « VERDUN »	7
2.	PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE OU FORESTIÈRE QUI N'ONT PAS FAIT L'OBJET D'UNE SECTORISATION « AH » OU « NH »	8
3.	LIMITER LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES EN RÉDUISANT LA CONDITION D'ESPACEMENT ENTRE LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE	12
4.	FAVORISER LA RÉALISATION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR UB1 EN ADAPTANT LES PRESCRIPTIONS DÉFINIES DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DES MARRES	12
5.	RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE RELATIVE À L'IDENTIFICATION D'UN PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ (MOULIN) AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU (EX L123-1-5 7° CU).....	19
6.	FAVORISER LA CRÉATION DE STATIONNEMENTS AU CŒUR DU BOURG EN DÉPLAÇANT L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1 SUR DES SECTEURS JUGÉS PLUS OPPORTUNS	21
7.	DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES EN CRÉANT UN NOUVEL EMBLEMMENT RÉSERVÉ POUR DESSERVIR LE QUARTIER NOUVEAU DU TERTRE HUET	22
8.	ADAPTER LES RÈGLES CONCERNANT LA COUVERTURE DES ABRIS DE JARDIN D'UNE EMPRISE AU SOL COMPRISE ENTRE 10 ET 20 M ² (DANS LA PLUPART DES ZONES).....	23
9.	POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL EN OUVRANT À L'URBANISATION LA ZONE 2AU DE LANDERONDE QUI FAIT PARTIE DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE OPÉRATIONNELLE DE RÉNOVATION DU CENTRE-BOURG EN COURS.....	27

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LA POSSONNIERE a été approuvé le 17 janvier 2014. Plus de quatre années se sont écoulées depuis l'approbation sans que PLU n'ait fait l'objet de procédures d'évolution. Après un bilan des différentes démarches engagées par la municipalité pour aménager les zones ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'un bilan des différentes demandes reçues de la part des particuliers ou entrepreneurs communaux, la commune envisage de faire évoluer son PLU. En engageant une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique), la commune souhaite :

1. Autoriser la création d'un gîte par changement de destination au lieu-dit « Verdun »
2. Profiter de l'assouplissement des règles de construction au sein de la zone A apporté par les lois ALUR, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et Macron, toutes postérieures à la date d'approbation du PLU, pour y permettre une évolution du bâti similaire à celle autorisée dans les secteurs Ah, qui étaient à la date d'approbation du PLU le seul moyen possible pour permettre l'évolution des habitations de tiers en zone agricole
3. Favoriser la construction de serres horticoles aux lieux-dits « Les Gourdinières » et « Le Morteron » en réduisant les marges de recul entre les constructions sur une même propriété au sein de la zone agricole
4. Adapter les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site des Marres pour soutenir la réalisation de ce projet
5. Corriger une erreur matérielle visant à réduire la protection au titre du L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme (aujourd'hui L151-19) aux éléments présentant un caractère patrimonial, à savoir la tour du Moulin de la Meslière
6. Déplacer l'emplacement réservé n°1 prévu pour la création de stationnements au cœur du bourg sur des secteurs plus opportuns
7. Ajouter un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce
8. Assouplir les règles relatives à la couverture des annexes d'une emprise au sol comprise entre 10 et 20 m²
9. Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Landeronde et y définir des orientations d'aménagement et de programmation

La procédure à mettre en place est bien une procédure de modification de droit commun avec enquête publique, dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU entraîne de facto la majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans le secteur concerné.

Elle devra cependant faire l'objet d'une délibération motivée justifiant de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Extrait de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire de la commune nouvelle qui établit le projet de modification.

Extrait de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NB : L'analyse justifiant de l'incapacité à mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées est intégrée à la présente notice.

*** Extrait de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET LEUR JUSTIFICATION

1. CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT AU LIEU-DIT « VERDUN »

JUSTIFICATION

Le PLU autorise le changement de destination de bâtiments autrefois agricoles dans certains secteurs s'il répond à différents critères, le premier étant de contribuer à la préservation d'un patrimoine bâti de caractère (identification réalisée sur la base de la grille d'analyse proposée par la Charte Agriculture et Urbanisme). Pour cela, les bâtiments doivent être intégrés au sein d'un secteur « Ah » et identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique ou être intégrés au sein d'un secteur « Nh ». Les bâtiments du lieu-dit « Verdun » sont bien intégrés dans un secteur « Ah » mais ne sont actuellement pas autorisés à changer de destination.

Les propriétaires ont un projet de gîte dans la construction, illustrée ci-dessous, qui correspond aux critères de la grille d'analyse proposée par la Charte Agriculture et Urbanisme.

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : Absence d'habitation (en état) à proximité immédiate.		X	Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activités situés à moins de 100 mètres		X	La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majoré par décision communale.
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.
Valeur architecturale et patrimoniale	X		Des critères spécifiques peuvent être définis
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Une emprise au sol minimum peut être exigée, ex : 100 m².
Accessibilité	X		
Desserte par les réseaux		X	
Aptitude de terrain à l'assainissement autonome.	X		
Avis sur le changement de destination du bâti	X		

① Tout constat positif (réponse "oui") implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

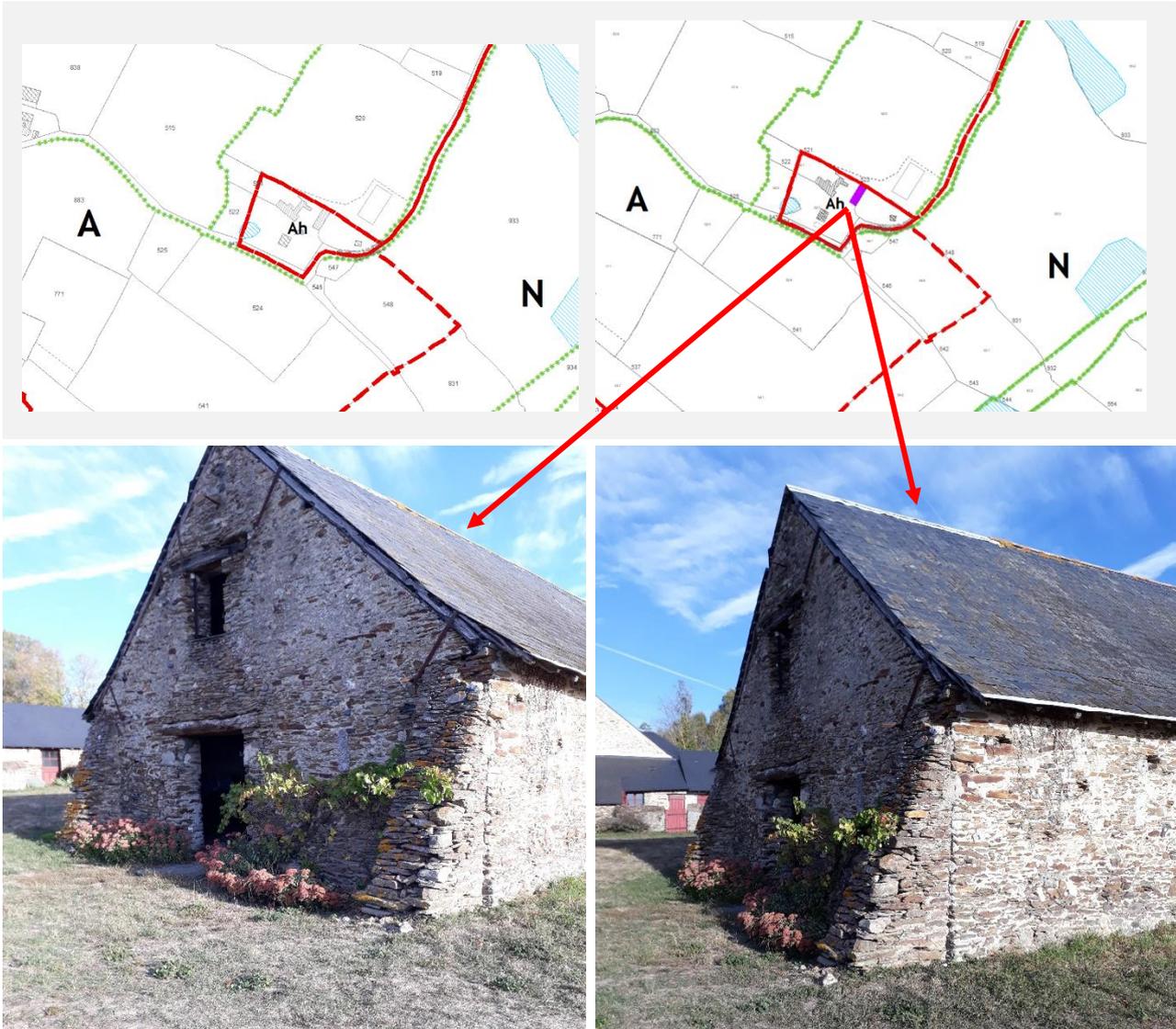
② Tout constat négatif (réponse "non") implique un avis défavorable au changement de destination, sauf justifications particulières.

Les élus souhaitent donc permettre l'évolution de ce patrimoine bâti en identifiant un changement de destination possible sur la grange.

MODIFICATION

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



8

2. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE OU FORESTIÈRE QUI N'ONT PAS FAIT L'OBJET D'UNE SECTORISATION « AH » OU « NH »

JUSTIFICATION

Le PLU actuellement opposable de la Possonnière a été élaboré sous l'empire d'un Code de l'urbanisme posant le principe d'inconstructibilité totale de bâtiments non-agricoles dans les espaces identifiés en zone A ou N. Aussi, afin de permettre l'évolution du bâti non annexe à l'activité agricole, la délimitation de STECAL a été retenue dans le PLU de la Possonnière. La création ou la disparition des sièges d'exploitation agricoles peut amener à faire évoluer la définition des bâtiments nécessaires à l'activité agricole, rendant caduque le zonage prévu en 2014.

Afin de limiter le recours aux STECAL, qui doivent rester exceptionnels, il est proposé de profiter des évolutions permises par les lois ALUR, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et Macron, toutes postérieures à la date d'approbation du PLU, qui définissent de nouvelles règles de constructibilité dans les zones agricoles et naturelles pour autoriser une évolution des bâtiments à usage d'habitation dans la zone A et dans la zone N.

Compte tenu de cette modification, la commune souhaite faire évoluer le PLU en ouvrant la zone A à certains droits similaires à ceux autorisés dans les secteurs Ah et Nh en ce qui concerne l'évolution de bâtiments à usage d'habitation, matière régie par l'article A2 du règlement ; à savoir :

- extension des habitations limitée à une augmentation de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, plafonnée à 50 m² ;
- construction d'annexes limitée à 25 m² d'emprise au sol (sauf piscines : 50 m² de bassin), à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Aussi, il est proposé la modification du règlement de l'article A2 de la zone A et N2 de la zone N comme suit :

MODIFICATIONS

(XXXX : compléments apportés par la modification n°1)

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le périmètre de protection d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du patrimoine, conformément aux dispositions de l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- dans l'ensemble de la zone :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- pour les terrains situés en zone inondable (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.

ne sont admises, dans le secteur Ah, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
- les constructions d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante,
- le changement de destination à vocation d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants identifiés à cet effet dans les documents graphiques du règlement et leur extension, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 m par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, bassin de rétentions, ... qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

ne sont admises, dans le secteur Av, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, bassin de rétentions, ... qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

ne sont admises, dans le reste de la zone A, que les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un rayon de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m,
- les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve d'être destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique ...), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos, ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, bassin de rétentions, ... qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

AJOUT APRÈS MODIFICATION :

- l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
- les constructions d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées dans le périmètre de protection d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du patrimoine, conformément aux dispositions de l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,

- **pour les terrains situés en zone inondable** (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val de Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- **pour les terrains appartenant au site classé de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins**, d'obtenir une autorisation spéciale pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site (à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux),

sont admises, dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notoires sur les milieux naturels ou que ceux-ci fassent l'objet de mesures compensatoires adaptées.

AJOUT APRÈS MODIFICATION :

- l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes, et à condition qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du bâti
- les constructions d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante,

sont en outre admises, dans le secteur Ne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,

sont en outre admises, dans le secteur Nh uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles restantes,
- les constructions d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante,
- le changement de destination à vocation d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants et leur extension à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 m par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

sont en outre admises, dans le secteur NI1 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et aménagements d'intérêt collectif de terrains de plein air, de stationnement, de loisirs (camping, aire de jeux, ...),
- les constructions liées aux activités présentes sur le site (camping, ...),
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

sont en outre admises, dans le secteur NI2 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et aménagements d'intérêt collectif de terrains de plein air, de stationnement, de loisirs (aire de jeux, ...),
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3. LIMITER LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES EN RÉDUISANT LA CONDITION D'ESPACEMENT ENTRE LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

JUSTIFICATION

Lors de la transformation du POS en PLU, les élus avaient souhaité simplifier les règles de l'article A8, qui ne concernent dorénavant plus que les bâtiments agricoles, en fixant cependant une distance entre bâtiments de 0 ou 5 mètres minimum (contre semble-t-il 2 mètres au POS), de manière à permettre le passage d'engins agricoles et réduire les risques de propagation d'incendie.

Il s'avère aujourd'hui que cet objectif est contreproductif car l'obligation de distances à respecter entre deux bâtiments agricoles peut être source de consommation foncière, et de déperdition de surfaces exploitables. Le cas s'est présenté avec la demande d'une exploitation maraîchère qui s'est vue imposer le respect d'une distance de 5 mètres entre deux serres.

Il est donc proposé de ne plus règlementer l'implantation des constructions agricoles au sein d'une même propriété.

MODIFICATION

AVANT MODIFICATION :

ARTICLE A 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions à usage agricole doit être au minimum de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

APRÈS MODIFICATION :

ARTICLE A 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

Non réglementé.

4. FAVORISER LA RÉALISATION D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR UB1 EN ADAPTANT LES PRESCRIPTIONS DÉFINIES DANS L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DES MARRES

JUSTIFICATION

Les élus de La Possonnière ont constaté une difficulté d'aménagement du site des Marres, qu'ils souhaitent lever afin de pouvoir exploiter ce site stratégique de densification urbaine à proximité du centre-bourg.

L'aménagement du site est soumis par le PLU au respect d'une Orientation d'aménagement et de programmation puisque identifié en zone UB1. Afin de réduire les réticences des investisseurs potentiels, la commune souhaite apporter les évolutions suivantes à l'OAP du site :

- légère diminution du nombre de logements à réaliser, passant de 10 logements environ à 8 logements minimum, soit une densité de 16 logements /ha en conformité avec les prescriptions du SCoT ;
- suppression de l'obligation de stationnement groupé externalisé, jugée trop difficile à faire accepter en milieu rural ;

I. SITE DES MARRES, RUE MAURICE MARCOT

A. Objectif

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'habitat à court/moyen terme d'une dent creuse aux portes du centre-bourg, à proximité directe des écoles et du pôle sportif. Les enjeux d'aménagement sur ce site sont multiples en raison de :

- la proximité d'un moulin sur lequel les vues existantes devront être préservées voire mises en valeur ;
- la présence d'un affleurement rocheux en partie sud ;
- la proximité des principaux équipements de la commune ;
- la proximité directe de l'espace naturel/agricole au nord ;
- la localisation sur le passage de la boucle verte définie au PADD.

Description du site : il s'agit actuellement essentiellement d'une prairie mésophile (sensibilité écologique faible à moyenne). A noter un affleurement rocheux en partie sud donnant un effet promontoire et la présence d'une haie de bonne qualité écologique au sud du site (prunellier et chêne pédonculé). Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

B. Programme

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB1), qui représente une surface de 0,5 ha environ, soit un potentiel de 10 logements environ sur la base d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, dont 50% au moins de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

13

C. Parti d'aménagement

1. Déplacements

Déplacements motorisés

Le site présente une faible surface, une faible largeur et une profondeur plus importante. La participation au maillage viaire de la commune semble peu probable dans la mesure où la partie nord du site débouche sur l'espace agricole/naturel. L'unique accès au site doit se faire depuis le chemin de la Meslière, un accès depuis la rue Marcot n'apparaissant pas opportun en raison du dénivelé entre la rue et le site, de l'affleurement rocheux en partie sud du secteur et de la haie intéressante à préserver.

La surface du site semble propice à la réalisation d'une opération « sans voiture », c'est-à-dire avec une externalisation des stationnements en entrée d'opération (la distance maximum entre l'entrée du site et la limite nord étant de 130 mètres).

Déplacements doux

Le site s'inscrit sur le passage de la boucle verte imaginée par la Municipalité et identifiée au PADD ainsi qu'au plan de zonage (via l'emplacement réservé n°11). Cette boucle verte débouche à l'Est du site (cf. carte en page suivante). L'aménagement du site devra permettre la poursuite de cette liaison afin d'éviter le plus possible qu'elle emprunte la rue Marcot et qu'elle reste ainsi en site propre. En limite d'opération, la haie existante pourra donc être percée afin de permettre le débouché de la liaison en direction des équipements sportifs.

2. Programme et forme urbaine

L'opération se réalisera d'un seul tenant en raison de la faible emprise du site. Le site se prête aisément à la réalisation de petits plots de logements intermédiaires (par exemple 5 volumes de 2 logements) répondant à une demande en logements plus petits.

Le site vise à accueillir environ une dizaine de logements et comprendra 50% de logements aidés, dont la moitié sera des logements locatifs sociaux.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Un espace vert sera aménagé en rive sud du site afin de permettre de gérer le talus, l'affleurement rocheux et le maintien de la vue sur le moulin de la Meslière. Par ailleurs, cet espace accueillera également un tronçon de la boucle verte (cheminement doux).

Dans le cas où les stationnements/garages seraient gérés de manière externalisée en entrée d'opération, les espaces libres du site ne seraient pas voués à l'automobile. Il conviendrait alors que ces espaces participent à une ambiance végétale globale (plantations, secteurs enherbés, noues, ...).

La haie située en limite sud du site sera maintenue et ne pourra être remaniée que d'une manière ponctuelle afin de laisser déboucher la liaison douce sur la rue Maurice Marcot.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue Marcot version du 8 mars 2012



II. SITE DES MARRS, RUE MAURICE MARCOT

A. Objectif

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'habitat à court/moyen terme d'une dent creuse aux portes du centre-bourg, à proximité directe des écoles et du pôle sportif. Les enjeux d'aménagement sur ce site sont multiples en raison de :

- la proximité d'un moulin sur lequel les vues existantes devront être préservées voire mises en valeur ;
- la présence d'un affleurement rocheux en partie sud ;
- la proximité des principaux équipements de la commune ;
- la proximité directe de l'espace naturel/agricole au nord ;
- la localisation sur le passage de la boucle verte définie au PADD.

Description du site : il s'agit actuellement essentiellement d'une prairie mésophile (sensibilité écologique faible à moyenne). A noter un affleurement rocheux en partie sud donnant un effet promontoire et la présence d'une haie de bonne qualité écologique au sud du site (prunellier et chêne pédonculé). Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

B. Programme

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB1), qui représente une surface de 0,5 ha environ, soit un potentiel de 10 logements environ sur la base d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, dont 50% au moins de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

C. Parti d'aménagement

1. Déplacements

Déplacements motorisés

Le site présente une faible surface, une faible largeur et une profondeur plus importante. La participation au maillage viaire de la commune semble peu probable dans la mesure où la partie nord du site débouche sur l'espace agricole/naturel. L'unique accès au site doit se faire depuis le chemin de la Meslière, un accès depuis la rue Marcot n'apparaissant pas opportun en raison du dénivelé entre la rue et le site, de l'affleurement rocheux en partie sud du secteur et de la haie intéressante à préserver.

~~La surface du site semble propice à la réalisation d'une opération « sans voiture », c'est à dire avec une externalisation des stationnements en entrée d'opération (la distance maximum entre l'entrée du site et la limite nord étant de 130 mètres).~~

Déplacements doux

Le site s'inscrit sur le passage de la boucle verte imaginée par la Municipalité et identifiée au PADD ainsi qu'au plan de zonage (via l'emplacement réservé n°11). ~~La boucle verte imaginée lors de l'élaboration du PLU a finalement été réalisée plus au sud. Afin de respecter le principe énoncé au PADD, l'emprise de ce cheminement pourra être intégrée au sein de l'espace vert prévu au long de la rue Marcot.~~

2. Programme et forme urbaine

L'opération se réalisera d'un seul tenant en raison de la faible emprise du site. Le site se prête aisément à la réalisation de petits plots de logements intermédiaires (par exemple 4 volumes de 2 logements) répondant à une demande en logements plus petits.

Le site vise à accueillir **8 logements minimum environ une dizaine de logements** et comprendra 50% de logements aidés, dont la moitié sera des logements locatifs sociaux.

3. Espaces publics et aménagements paysagers

Un espace vert sera aménagé en rive sud du site afin de permettre de gérer le talus, l'affleurement rocheux et le maintien de la vue sur le moulin de la Meslière. **Par ailleurs, cet espace accueillera également une emprise permettant la réalisation d'un cheminement doux.**

Dans le cas où les stationnements/garages seraient gérés de manière externalisée en entrée d'opération, Les espaces libres du site **ne doivent pas être monopolisés par l'automobile.** Il conviendrait **alors** que ces espaces participent à une ambiance végétale globale (plantations, secteurs enherbés, noues, ...).

La haie située en limite sud du site sera maintenue et ne pourra être remaniée que d'une manière ponctuelle afin de laisser déboucher **une** liaison douce sur la rue Maurice Marcot.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la rue Marcot

Modification n°1



MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

AVANT MODIFICATION

Article UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (...)

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone*** :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- ***pour le secteur UB1*** :

- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant environ 10 logements,
- de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 50% de logements aidés, dont la moitié au moins doit être des logements locatifs sociaux.

(...)

Article UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé ; il doit être abrité s'il est destiné à du stationnement de longue durée.

- **Pour les logements** :

- Dans les opérations portant sur moins de trois logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.
- Dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :
 - en construction neuve,
 - en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
 - en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
 - en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,

il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement de 3 pièces et moins,
- deux places de stationnement par logement de plus de 3 pièces.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Dans le secteur UB1, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les places de stationnement seront mutualisées sur un site à l'intérieur de l'opération.

APRÈS MODIFICATION

Article UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
(...)

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- **pour le secteur UB1 :**
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant **8 logements minimum environ 10 logements,**
 - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 50% de logements aidés, dont la moitié au moins doit être des logements locatifs sociaux.

(...)

Article UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé ; il doit être abrité s'il est destiné à du stationnement de longue durée.

- **Pour les logements :**
 - Dans les opérations portant sur moins de trois logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.
 - Dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :
 - en construction neuve,
 - en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
 - en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
 - en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent,
- il est exigé au minimum :
- 1 place de stationnement par logement de 3 pièces et moins,
 - deux places de stationnement par logement de plus de 3 pièces.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

~~Dans le secteur UB1, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les places de stationnement seront mutualisées sur un site à l'intérieur de l'opération.~~

5. RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE RELATIVE À L'IDENTIFICATION D'UN PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ (MOULIN) AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU (EX L123-1-5 7° CU)

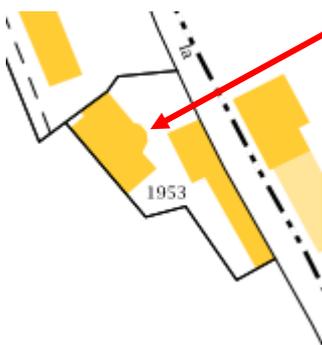
JUSTIFICATION

Le PLU approuvé a affirmé la préservation du patrimoine, ciblant un certain nombre d'éléments (châteaux, manoirs, moulins, maisons, fermes, mais aussi des murs de clôture ...) présentant concrètement un intérêt patrimonial et un enjeu de protection. Ces bâtiments sont donc soumis à autorisation préalable de démolition. En outre, l'article 11 du règlement expliquait que pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés...

Le Moulin de la Meslière a donc fait l'objet d'une identification par le PLU actuellement opposable pour y être protégé. Toutefois, sur les documents graphiques, une erreur de report de la protection a été faite car ciblant non seulement la tour du moulin mais aussi des constructions annexes de moindre intérêt (dépendances couvertes en tôles ondulées, cf. photos ci-après).



Moulin de la Meslière



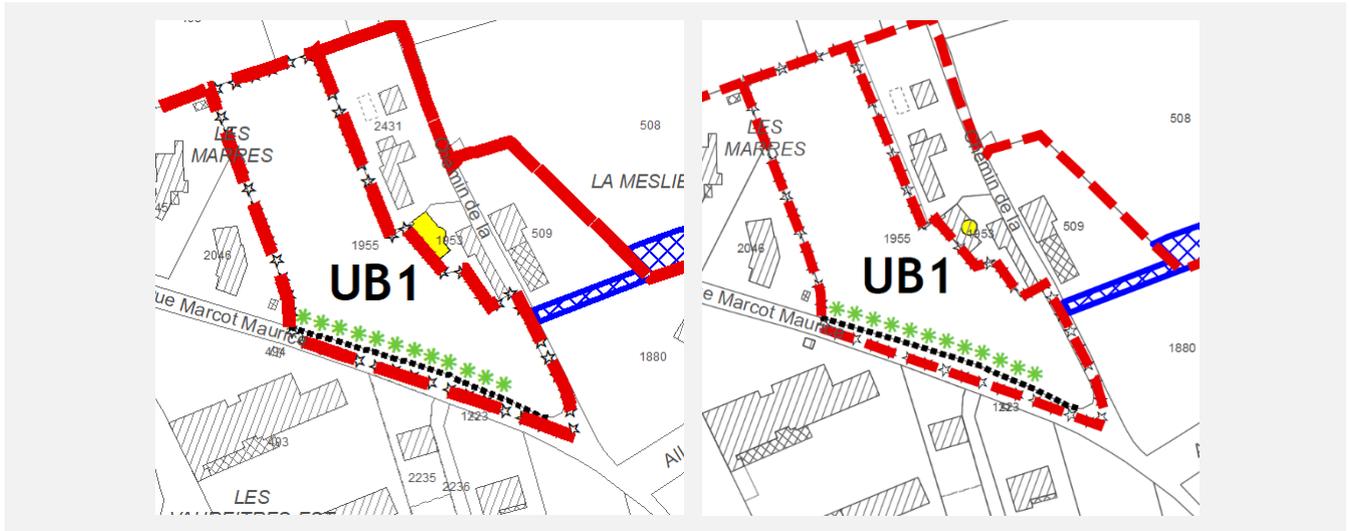
Cette erreur de report de la protection s'explique par un défaut de vigilance et de contrôle du report effectué par le cartographe sur les plans de zonage, le cadastre ne différenciant pas la tour du moulin des adjonctions qui lui sont adossées.

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle à corriger, ne remettant nullement en cause la volonté affirmée de protection du caractère identitaire spécifique de la tour du moulin.

MODIFICATION GRAPHIQUE

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



6. FAVORISER LA CRÉATION DE STATIONNEMENTS AU CŒUR DU BOURG EN DÉPLAÇANT L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1 SUR DES SECTEURS JUGÉS PLUS OPPORTUNS

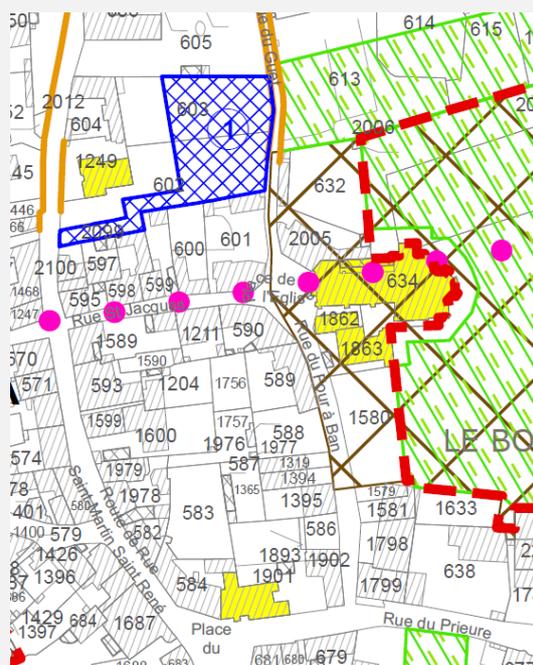
JUSTIFICATION

Le centre bourg de La Possonnière bénéficie d'une qualité patrimoniale et d'une vitalité par la présence de commerces. Toutefois, pour faire face à la demande de stationnement, les élus ont prévu lors de l'élaboration du PLU de 2014 l'inscription d'un emplacement réservé à vocation de parking au plus près du centre bourg. Aujourd'hui, la collectivité souhaite pouvoir déplacer cet emplacement réservé sur un site plus opportun, jugeant que d'une part, l'emplacement réservé initial concernait le parc d'une propriété de caractère qui vient d'être achetée en vue d'y proposer des hébergements touristiques de charme ; il est donc proposé de déplacer l'emplacement réservé et de préserver l'intérêt paysagé du parc arboré, en y prolongeant la trame « boisements, parcs et jardins à protéger », conformément aux dispositions de l'article L151-23. Cette volonté répond par ailleurs à l'orientation du PADD « Protéger et valoriser la qualité des paysages urbains et le patrimoine présent sur la partie rurale du territoire »

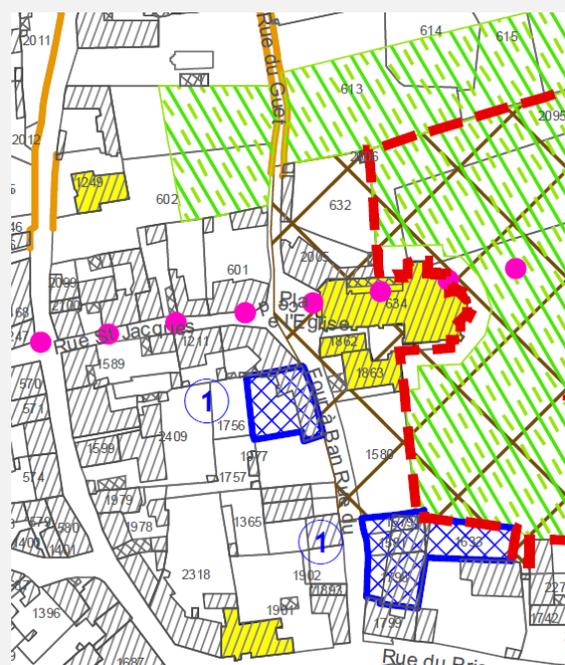
D'autre part, La suppression de cet emplacement réservé, d'une superficie de 1.450 m², est compensée par la délimitation de deux nouveaux emplacements en centre-bourg, au long de la rue du Four à Ban, l'un au droit d'un ancien garage automobile dont l'activité vient de cesser (809 m²), l'autre au droit d'une habitation insalubre (415 m²).

MODIFICATION

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



7. DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES EN CRÉANT UN NOUVEL EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR DESSERVIR LE QUARTIER NOUVEAU DU TERTRE HUET

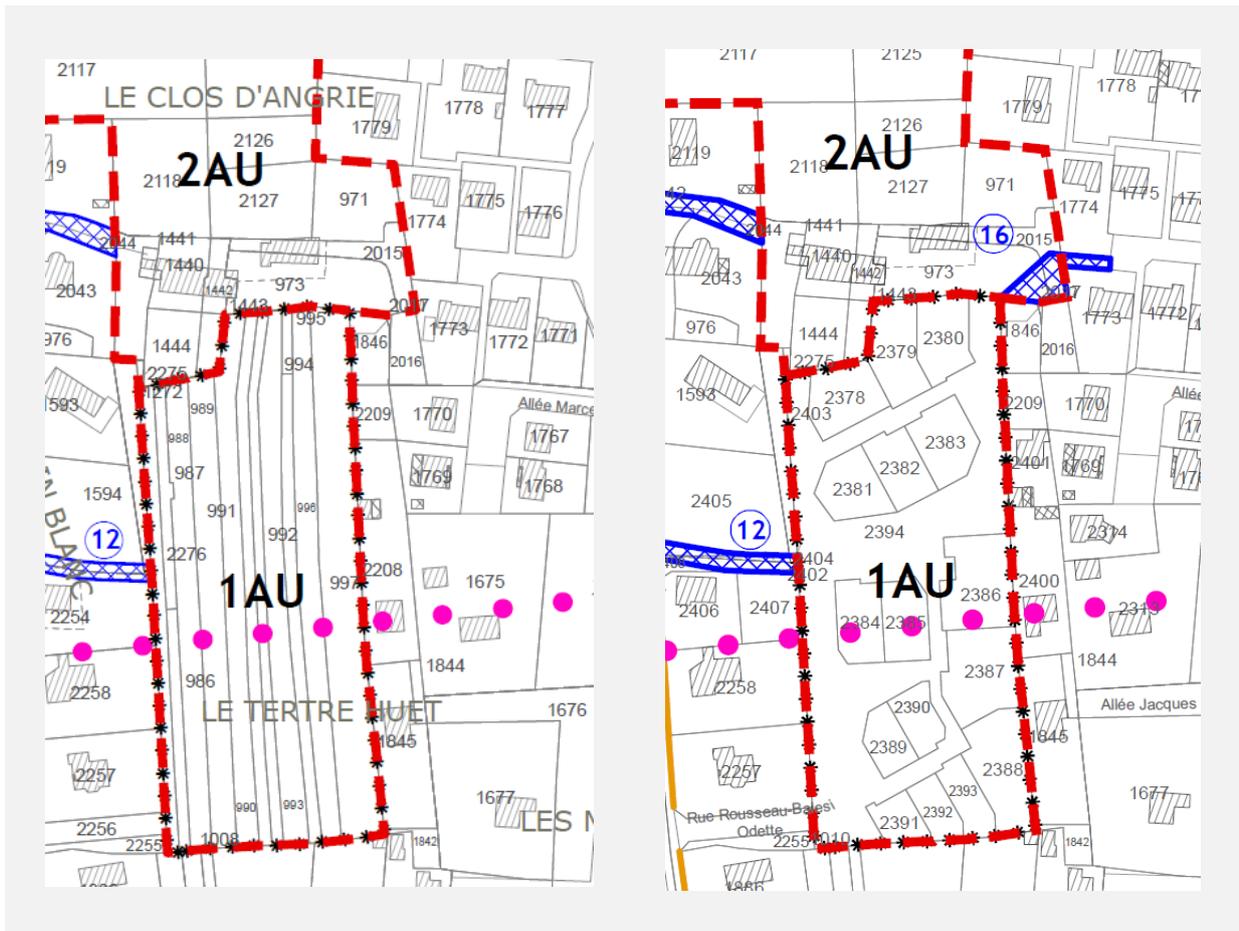
JUSTIFICATION

En accord avec l'orientation du PADD « Sécuriser les liaisons douces dans la traverse du bourg », la collectivité souhaite assurer l'inscription du nouveau secteur urbanisé du Tertre Huet dans le réseau communal de liaisons douces, notamment pour le relier aux équipements scolaires et sportifs. A cet effet, les élus proposent l'ajout d'un emplacement réservé pour créer une liaison douce entre le site du Tertre Huet et l'Allée Guy Cadou. Cet emplacement réservé est complété par des parcelles d'ores et déjà de propriété communale.

MODIFICATION

AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION



C'est donc finalement seize emplacements réservés au sens de l'article L. 123-1-8 du Code de l'urbanisme qui sont maintenant définis au profit de la commune de La Possonnière :

- cinq emplacements réservés n° 1-2-4-13 et 15 destinés à l'aménagement d'aires de stationnement, de manière à améliorer l'offre existante en centre-bourg : cœur d'îlot au voisinage immédiat de l'église et de la salle des Marronniers, aux abords de la rue du Four à Ban (ER 1), abords du boulevard du Port, entre la ligne de chemin de fer et le chemin des Vergers (ER 2), entrée nord du bourg, rue St-René, en complément de l'emplacement n° 1 (ER 4) et abords de l'école privée, rue Marie Barbarin (ER 13), ainsi qu'aux Pâtis (ER 15),
- six emplacements réservés n° 3-6-10-11-14 et 16 destinés à l'aménagement de liaisons douces : accès piéton à la rue de la Mairie depuis la zone 2AU enclavée au sein du bourg ancien (ER 3), débouché de l'allée Jean Gaudin sur la rue des Portes (ER 6), accès piéton de la zone UB4 des Guigniers en direction de la Cité Bellevue (ER 10), bouclage du cheminement pédestre autour de l'agglomération entre la cité Bellevue – le Clos d'Angrie à l'ouest et le chemin de Bel-Air – la rue de Coulaines à l'est (ER 11), réalisation d'un cheminement doux depuis le secteur UB3 du Clos de Moulin à rejoindre la rue de

Bel-Air de manière à séparer la circulation piétonne des flux automobiles (ER 14) et réalisation d'un cheminement doux permettant de prolonger la boucle verte au travers l'opération du Tertre Huet (ER 16) ; la largeur d'emprise de l'emplacement réservé n° 11 passe de 4 à 12 mètres entre la rue de Coulaines et le chemin de la Meslière de manière à offrir davantage de latitude à la Municipalité pour l'aménagement de la liaison d'une emprise de 4 mètres, celle-ci présentant quelques difficultés de mise en œuvre dans ce tronçon (emprise sur un chemin privé, présence d'obstacles de type poteau ou pylône à contourner),

- quatre emplacements réservés n° 5-8-9 et 12 destinés à l'aménagement de voies : passage dans le domaine public de la voie privée desservant le parking de la Mairie (ER 5), passage dans le domaine public de la voie privée desservant plusieurs constructions au Moulin Blanc et permettant à terme de desservir la zone 2AU du Clos d'Angrie (ER 8), création d'une voie sous le Ponton et l'AAPAI de manière à désenclaver la zone 2AU en cœur de bourg depuis la rue de Landeronde (ER 9) et création d'une voie entre la route du Clos d'Angrie et le Tertre Huet de manière à éviter une desserte en impasse de la zone 1AU (ER 12),
- un emplacement réservé n° 7 destiné à l'extension du cimetière.

8. ADAPTER LES RÈGLES CONCERNANT LA COUVERTURE DES ABRIS DE JARDIN D'UNE EMPRISE AU SOL COMPRISE ENTRE 10 ET 20 M² (DANS LA PLUPART DES ZONES)

JUSTIFICATION

Le règlement du PLU approuvé en 2014 impose dans la plupart des zones une pente de toiture minimum de 25° pour les annexes d'une emprise au sol comprise entre 10 et 20 m² et une couverture donnant l'aspect de l'ardoise naturelle, ce qui ne correspond guère à ce que les ménages peuvent trouver à acheter dans le commerce, ce qui les incite à ne pas déclarer les abris de jardins qu'ils posent. Pour faire face à cette situation, la collectivité souhaite que les dispositions valables pour les abris de jardin de moins de 10 m² soient étendues aux abris de jardin jusqu'à 20 m², à savoir qu'il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture, la couverture pouvant être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé ...).

23

MODIFICATION

AVANT MODIFICATION

Article UA 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article UB 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article 1AU 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article 2AU 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article A 11.3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

(...)

Article N 11.3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...). (...)

APRÈS MODIFICATION

Article UA 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article UB 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article 1AU 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article 2AU 11.4. Toitures

(...non concerné...)

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. Pour la couverture, seuls sont autorisés pour toutes les constructions les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m², ainsi que les bâtiments d'activités, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur schiste teintée dans la masse.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², la couverture peut être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

Article A 11.3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

(...)

Article N 11.3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

(...)

9. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL EN OUVRANT À L'URBANISATION LA ZONE 2AU DE LANDERONDE QUI FAIT PARTIE DU PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE OPÉRATIONNELLE DE RÉNOVATION DU CENTRE-BOURG EN COURS

JUSTIFICATION

Le PLU propose plusieurs secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat plus ou moins avancés à l'heure actuelle :

- UB1 // secteur des Marres, rue Maurice Marcot (0,5 ha),
 - ⇒ Un projet d'urbanisation du secteur UB1 est en cours de définition, toutefois les prescriptions définies dans l'OAP afférente compliquent sa mise en route. (cf point 4 de la modification du PLU plus haut).
- UB2 // secteur des Vaureîtres Est, rue Marie Barbarin (0,4 ha)
 - ⇒ N'ayant pas la maîtrise foncière, la municipalité a engagé des démarches auprès des nombreux propriétaires des terrains pour évaluer les conditions d'acquisition du foncier. Pour le moment, aucun propriétaire ne s'est montré vendeur ce qui empêche tout aménagement du site.
- UB3 // secteur du Clos du Moulin ou la Poule, à l'ouest de la rue de Coulaines (1,4 ha),
 - ⇒ Comme pour le secteur UB2, la municipalité n'a pas la maîtrise foncière des terrains. Aucun projet d'aménagement du secteur n'a été présenté à ce jour.
- UB4 // secteur des Guigniers (0,7 ha)
 - ⇒ La municipalité est en train d'acquérir les dernières parcelles, l'aménagement du site est prévu pour assurer la continuité avec l'opération du Tertre Huet.
- 1AU // secteur du Tertre Huet (1,3 ha)
 - ⇒ L'aménagement du site est terminé, les lots sont en cours de commercialisation.

Au vu de l'état d'avancement des différents sites et des fortes difficultés d'acquisition des secteurs UB2 et UB3, il apparaît nécessaire pour la municipalité d'anticiper un nouveau secteur d'aménagement plus à même de répondre au besoin de création de logements. En effet, au vu de ses moyens humains et financiers, la municipalité souhaite conserver un rythme continu d'acquisitions foncières pour ainsi proposer régulièrement de nouveaux logements au cœur du bourg. Le secteur des Marres ayant un projet défini, le secteur du Tertre Huet étant en cours de commercialisation (11 lots au total) et le secteur des Guigniers étant en finalisation des acquisitions foncières (une douzaine de logements à venir), la commune a de quoi voir venir pour les 2 années à venir.

Elle souhaite néanmoins profiter de cette procédure de modification de droit commun pour ouvrir à l'urbanisation le secteur de Landeronde, idéalement situé en cœur de bourg et faisant partie du périmètre de l'étude opérationnelle de rénovation du centre-bourg en cours.

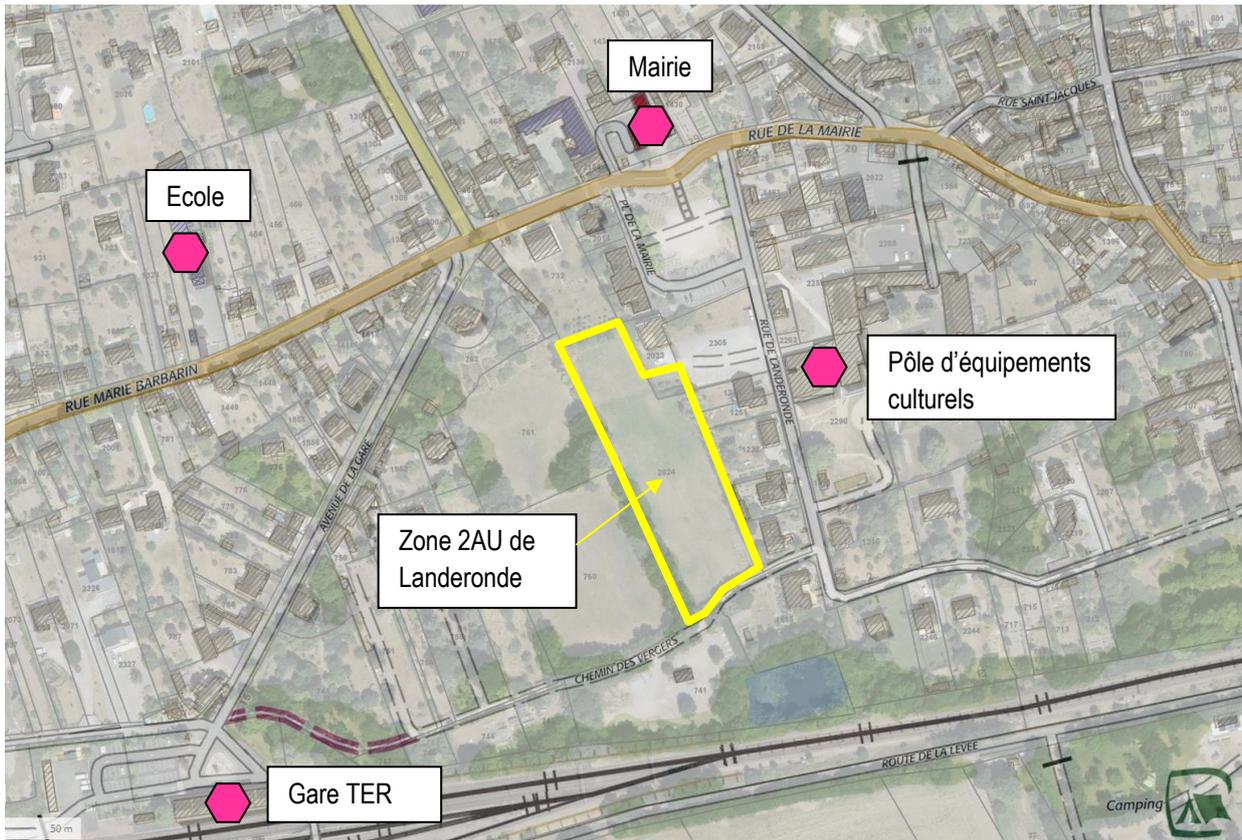
Par ailleurs, cette orientation répond à deux objectifs affichés dans le PADD, notamment en matière de consommation d'espaces à savoir :

- **Optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante, en privilégiant un développement sous forme organisée, au sein du tissu urbain existant ou à sa frange immédiate, afin de maîtriser la consommation foncière et la programmation.**
- **Promouvoir un rythme de production de logements en adéquation avec le niveau d'équipement de la commune et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Loire Layon Lys Aubance (une quinzaine de logements en moyenne chaque année), soit la réalisation de 150 logements environ sur 10 ans ; l'enveloppe d'urbanisation existante ne suffisant pas à satisfaire l'intégralité des besoins, il s'avère nécessaire de rechercher la satisfaction des besoins restant à sa périphérie :**

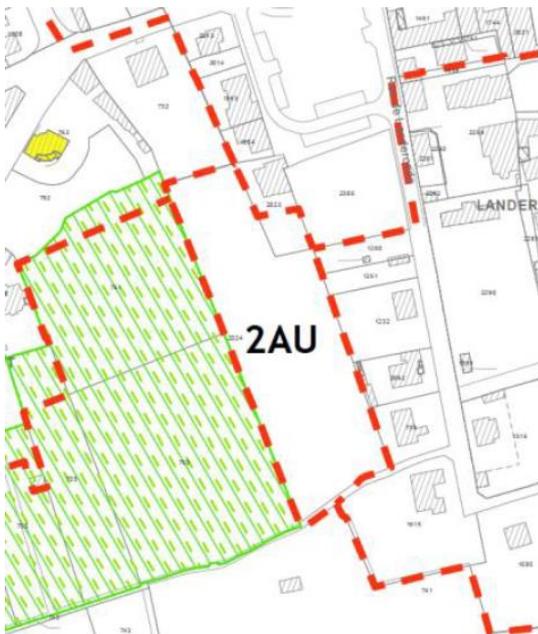
Aux franges de l'enveloppe d'urbanisation existante (environ 2,5 ha) :

- secteur de la Roche de l'Ine-Est, sous la place de la Mairie en direction de la gare (0,6 ha), - aussi appelé zone 2AU de Landeronde
- secteur des Fontenelles, entre le Clos Poulard et Montplaisir (1,9 ha).

LOCALISATION, DESTINATION ET SUPERFICIE DE LA ZONE À OUVRIR À L'URBANISATION :



28



Zone 2AU de Landeronde :

Site de 0,6 ha en frange du tissu urbain situé à proximité de l'école, de la Mairie, du pôle d'équipements culturels et du foyer AAPAI.

Le site est destiné à recevoir de l'habitat.

La zone se situe sur une prairie mésophile, et présente une zone humide d'une superficie restreinte (70m²) susceptible d'être supprimée. Une haie de bonne qualité est à préserver à l'ouest. La qualité agronomique du site est modérée.

La zone 2AU est incluse dans le périmètre de rénovation du centre-bourg et sa situation présente un atout particulièrement intéressant entre le pôle de la gare et la place de la Mairie. La collectivité souhaite profiter de cette étude pour orienter l'urbanisation de cette zone qui participe de la redynamisation du village de La Possonnière.

Avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Landeronde, les zones à urbaniser du PLU seront donc :

✚ **1AU** : zone destinée à une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat correspondant à l'urbanisation future du Tertre Huet et de Landeronde.

Les dispositions réglementaires de la **zone 1AU** visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics ainsi que de fonctionnement avec le tissu urbain existant.

✚ **2AU** : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est différée car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; elle correspond à un site enclavé au sein du centre-bourg ancien (cœur d'îlot à l'arrière de la rue de la Mairie et du boulevard du Port) et à deux sites d'extension urbaine (le Clos d'Angrie et Montplaisir – Les Fontenelles).

Les dispositions réglementaires de la **zone 2AU** visent à interdire toute occupation ou utilisation des sols qui viendrait entraver l'urbanisation future de ces sites, une fois leur accessibilité améliorée.

Evolutions du tableau des surfaces :

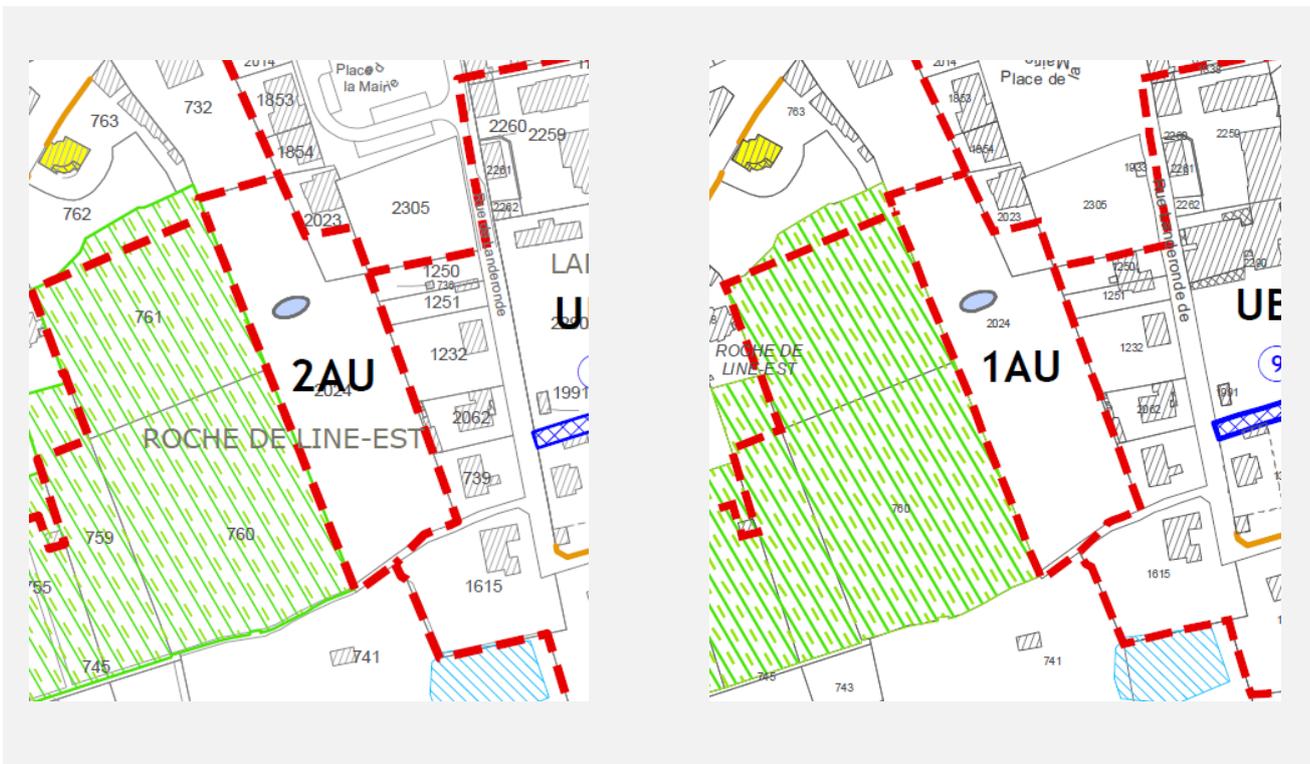
	PLU approuvé	PLU à l'issue de la modification	Variation
Zones urbaines	127,0 ha	127,0 ha	/
<i>dont UA</i>	<i>19,0 ha</i>	<i>19,0 ha</i>	/
<i>dont UB</i>	<i>98,8 ha</i>	<i>98,8 ha</i>	/
<i>dont UE</i>	<i>4,9 ha</i>	<i>4,9 ha</i>	/
<i>dont UY</i>	<i>2,3 ha</i>	<i>2,3 ha</i>	/
<i>dont UZ</i>	<i>2,1 ha</i>	<i>2,1 ha</i>	/
Zones AU	5,4 ha	5,4 ha	/
<i>dont 1AU</i>	<i>1,3 ha</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>+0,6 ha</i>
<i>dont 2AU</i>	<i>4,1 ha</i>	<i>3,5 ha</i>	<i>0,6 ha</i>
Zones agricoles	811,8 ha	811,8 ha	/
<i>dont Ah</i>	<i>29,8 ha</i>	<i>29,8 ha</i>	/
<i>dont Av</i>	<i>68,2 ha</i>	<i>68,2 ha</i>	/
Zones naturelles	913 ha	913 ha	/
<i>dont Ne</i>	<i>1,3 ha</i>	<i>1,3 ha</i>	/
<i>dont Nh</i>	<i>36,7 ha</i>	<i>36,7 ha</i>	/
<i>dont Ni</i>	<i>19,1 ha</i>	<i>19,1 ha</i>	/
Superficie totale	1859 ha	1859ha	

MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Reclassement en 1AU de la zone 2AU actuelle, sur la totalité de sa superficie (0,6 hectare)

AVANT MODIFICATION :

APRÈS MODIFICATION :



MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Suppression de la référence au secteur de Landeronde dans le règlement de la zone 2AU et intégration dans le règlement de la zone 1AU.

AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p>Titre 1 – Dispositions générales</p> <p>Article 3 Division du territoire en zones</p> <p>(...)</p> <p>Zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>On distinguera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (appelées 1AU) 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone : <ul style="list-style-type: none"> o zones 1AU à vocation dominante d'habitat correspondant au site du Tertre Huet ; - les zones AU « strictes » (appelées 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone : <p>zones 2AU à vocation dominante d'habitat correspondant à deux îlots du centre-bourg, et aux sites des Fontenelles ou Clos Poulard et du Clos d'Angrie.</p>	<p>Titre 1 – Dispositions générales</p> <p>Article 3 Division du territoire en zones</p> <p>(...)</p> <p>Zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <p>On distinguera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (appelées 1AU) 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone : <ul style="list-style-type: none"> o zones 1AU à vocation dominante d'habitat correspondant au site du Tertre Huet et au site de Landeronde ; - les zones AU « strictes » (appelées 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone : <p>zones 2AU à vocation dominante d'habitat correspondant à un îlot du centre-bourg, et aux sites des Fontenelles ou Clos Poulard et du Clos d'Angrie.</p>

<p>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU (...)</p> <p>Identification :</p> <p>La zone 1AU, à vocation dominante d'habitat (secteur du Tertre Huet) pourra faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>(...etc...)</p>	<p>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU (...)</p> <p>Identification :</p> <p>La zone 1AU, à vocation dominante d'habitat (secteurs du Tertre Huet et de Landeronde) pourra faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.</p> <p>(...etc...)</p>
--	---

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

Cette zone correspond à un site enclavé au sein de centre-bourg ancien (arrières du boulevard du Port), et à trois sites à l'interface des zones agricoles ou naturelles et des extensions urbaines du bourg : les abords de la place de la Mairie, les Fontenelles (ou Clos Poulard) et le Clos d'Angrie.

(...etc...)

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- **Pour le secteur du Tertre Huet**
- de mettre en œuvre un programme de 15 logements environ comprenant au moins 30% de logements aidés dont la moitié doit être des logements locatifs sociaux, et d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble permettant une commercialisation par tranche,

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

Cette zone correspond à un site enclavé au sein de centre-bourg ancien (arrières du boulevard du Port), et à **deux** sites à l'interface des zones agricoles ou naturelles et des extensions urbaines du bourg : **les abords de la place de la Mairie**, les Fontenelles (ou Clos Poulard) et le Clos d'Angrie.

(...etc ...)

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- **Pour le secteur du Tertre Huet**
- de mettre en œuvre un programme de 15 logements environ comprenant au moins 30% de logements aidés dont la moitié doit être des logements locatifs sociaux, et d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble permettant une commercialisation par tranche,
- **Pour le secteur de Landeronde**
- de mettre en œuvre un programme de 12 logements environ comprenant au moins 10% de logements locatifs conventionnés,

SITE DE LANDERONDE

Contexte

Le site de la Landeronde s'inscrit en contrebas de la place de la mairie, cœur de bourg commercial, de service et administratif. Il est imperceptible depuis la place qui s'ouvre en belvédère sur le Val de Loire.

Le site présente une géométrie étroite en largeur (environ 45 m) et très profonde (de l'ordre de 155 m). Il se caractérise par une pente douce orientée vers le sud de l'ordre de 4,5%, pente régulière à l'exception du talus prononcé à une trentaine de mètres de la limite nord (dénivelé de l'ordre de 50 à 70 cm sur 5 ml, soit une pente de 12%).

En contrebas du talus, une zone humide a été identifiée au regard des investigations pédologiques sur une surface de 70 m² :

- Cette enveloppe de zone humide identifiée uniquement selon le critère pédologique rejoint néanmoins les investigations botaniques ayant mis en évidence la présence en faible recouvrement d'espèces hygrophiles (Jonc diffus, ...).
- La fonctionnalité de la zone humide délimitée semble en déclin compte tenu des conditions anthropiques, géologiques et hydrologiques actuelles. En effet, le secteur semble tributaire de la pluviométrie et/ou de résurgences de nappes, mais connaît surtout un mode de gestion (fauche) défavorable à sa fonction d'habitat ainsi qu'à l'expression de la végétation hygrophile caractéristique de ce type de milieu.

Les franges est, ouest et sud sont dessinées par des haies arbustives et arborées de grande qualité qui encadrent le site :

- une haie arbustive composée principalement de Prunellier (*Prunus spinosa*) et d'Eglantier (*Rosa canina*) souligne le chemin des Vergers au sud ;
- une haie à l'est composée en partie d'espèces horticoles telles le Laurier tin (*Viburnum tinus*) ou le Thuya d'Occident (*Thuya occidentalis*), assure une interface paysagère agréable avec les parcelles bâties le long de la rue de Landeronde, préservant les covisibilités et l'intimité des jardins ;
- une haie arborée à l'ouest, principalement composée de Chêne pédonculé (*Quercus robur*) avec une strate arbustive composée de Ronces (*Rubus gr. fruticosus*), accueille un fossé et est relayée au nord par un mur de pierres à préserver ; la formation végétale dessine la ceinture arborée du parc paysager riverain et doit à ce titre être préservée ;
- un alignement d'arbres fruitiers se situe au nord du site.



Vue du site depuis le chemin des Vergers au sud, voie douce qui accueille le parcours de la Loire à vélo et s'inscrit dans le réseau de liaisons douces du cœur de bourg pour faciliter les mobilités douces notamment vers la gare.



Depuis le nord de la boulangerie :

- *perception de la parcelle et des murs de pierre marquant les limites nord-ouest et nord-est à préserver*
- *perception de l'alignement de fruitiers au nord de la parcelle et du mur de clôture nord-ouest*

La desserte du site est possible depuis l'actuel parking de Ponton et préférentiellement en liaison douce depuis le chemin des Vergers, pour partie en chaussée mixte, notamment au droit de la parcelle.

Objectifs

Proposer une densification au sein du tissu bâti à proximité de la centralité du bourg

Programme

Surface brute du site :	0,65 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Production de logements attendue :	Une douzaine de logements
Typologie recherchée :	Habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	Accession ou logements aidés (locatif ou accession) Au moins 10% de logements locatifs conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant

Parti d'aménagement

DÉPLACEMENTS

La desserte sera assurée par un accès unique depuis l'actuel parking du Ponton, espace en cours de réappropriation par la collectivité pour conforter la place de la mairie dans ses fonctions urbaines et paysagères.

Une desserte secondaire réservée aux services, circulations techniques, SDIS ... pourrait être envisagée par le chemin des Vergers, d'une emprise de 5 m au droit du site, et assurant déjà une fonction de chaussée mixte pour la desserte de quelques parcelles. Cependant la circulation des futurs habitants du quartier ne devra s'effectuer que depuis la place du Ponton.

La voie de desserte tertiaire aura un profil adapté à l'usage et à la fréquentation. Des placettes et dilations de l'espace public viendront animer le quartier, proposer des espaces de convivialité et des animations végétales tout en permettant la desserte des lots.

Quelques places de stationnement seront prévues pour répondre aux besoins d'accueil ponctuel sur le domaine public, tout en prenant en compte le potentiel d'accueil du parking du ponton situé à l'entrée du quartier, qui pourra favoriser les déplacements doux vers les logements. Des places de stationnement devront être réalisées au sein des parcelles privées pour assurer le stationnement quotidien des pétitionnaires.

La collecte des ordures ménagères sera assurée par un point d'apport volontaire positionné sur le parking du Ponton, mutualisé avec les besoins des riverains.

FORMES URBAINES

La composition parcellaire et urbaine s'attachera à privilégier une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des réglementations thermiques. Il importera donc de considérer le plan de composition comme le point de départ de la performance énergétique des projets individuels : la physionomie des terrains, leurs accès et les jeux d'implantation bâtie sont autant de paramètres définis en amont et qui induiront ensuite des projets de construction individuelle vertueux.

De nouvelles typologies bâties seront recherchées pour répondre à la demande de logements individuels tout en assurant une cohérence urbaine en adéquation avec le site. La démarche de projet s'attachera à ancrer le projet en référence à certaines morphologies urbaines et architecturales du bourg. Elle s'appuiera sur la volonté de structurer l'entrée dans le quartier par une composition urbaine et architecturale qui pourra s'appuyer sur de nouvelles implantations et accroches bâties à l'alignement, relayées par des registres de murets dessinant l'espace public. Au moins 10% des logements créés seront en locatif conventionné.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

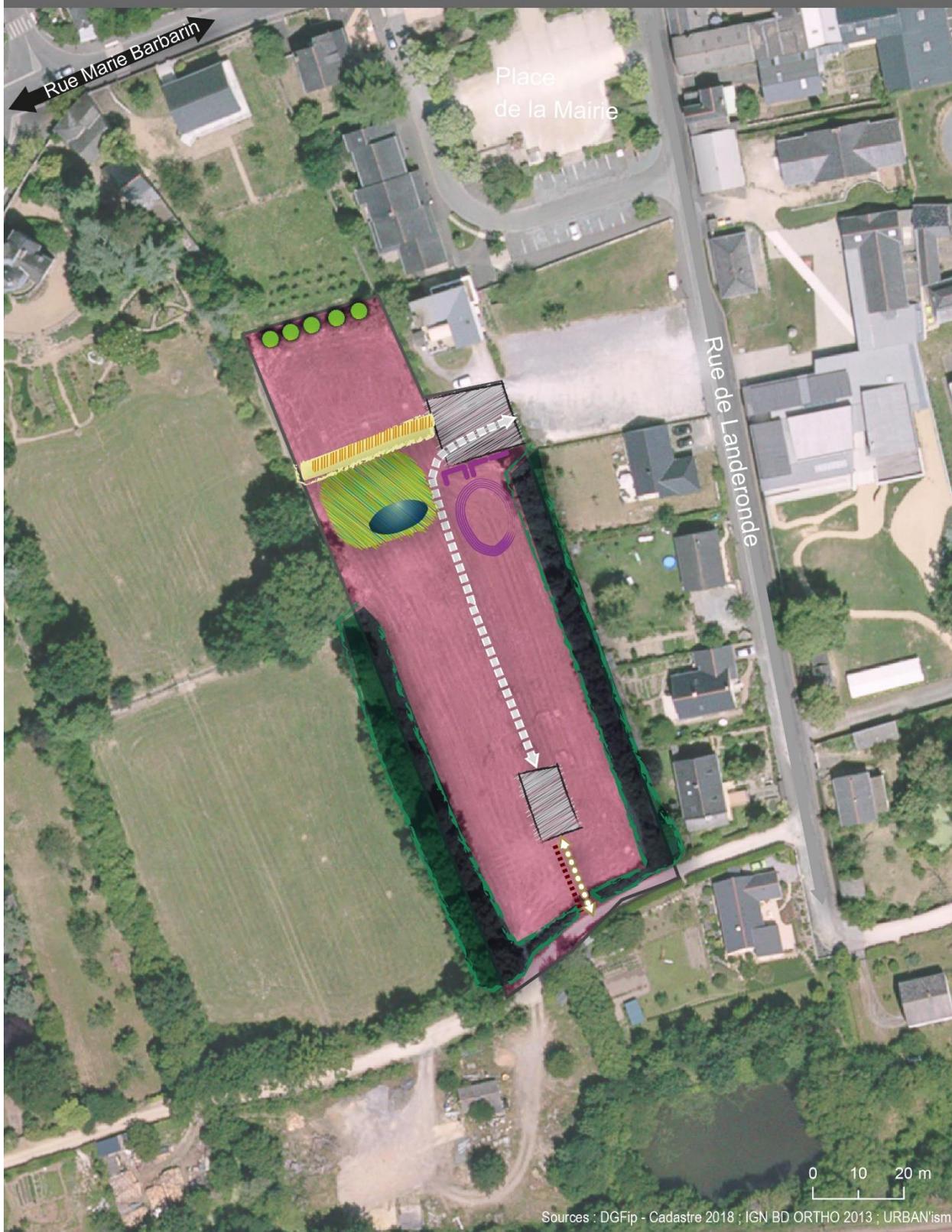
Le cadre arbustif et arboré, relayé par les murs en limite nord-est et nord-ouest sera préservé, ainsi que la ligne de verger au nord du site.

L'accroche sur la place du Ponton sera qualifiée par l'aménagement d'une placette, espace d'accueil dans le quartier, ouvert sur le parc paysager à créer en appui sur le talus préservé et planté, ainsi que la zone humide à valoriser dans la mesure du possible. Ces lieux constituent de véritables espaces de rencontre pour les futurs résidents, espaces publics de convivialité d'échelles et d'ambiances différentes à l'image pour l'une d'une placette rurale, dessinée par quelques accroches bâties et pour l'autre d'une extension du parc ouest riverain. Cet enchaînement d'espaces publics pourra permettre à plus long terme d'envisager une liaison douce ou mixte vers l'ouest.

ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

Eaux pluviales : infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier ; rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible.



DESTINATION ET VOCATION



Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public



Place, placette à créer



Espace privilégié pour un programme d'habitat



*Secteur de densification des typologies du bâti
(maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée ...)*

DESSERTE ET MOBILITÉ



Desserte principale existante



Desserte secondaire existante



Principe de desserte tertiaire de quartier à aménager



Liaison douce à créer



Accès potentiel pour service SDIS ...

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



Boisement à préserver



Boisement à créer



Arbre à prendre en compte dans le projet



Espace tampon paysager à planter



Talus



Zone humide à prendre en compte dans le cadre du principe éviter/réduire/compenser