

LA POSSONNIERE

Plan Local d'Urbanisme
Réunion publique
Traduction réglementaire (1/2)

La Possonnière

10 octobre 2026

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement

capda ARCHITECTURE

LEXCAP Société d'Avocats ANGERS-PARIS-RENNES

ABO SEGED ENVIRONNEMENT

Le programme

1. Rappel de la procédure de révision du PLU

2. Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. La traduction réglementaire dans le bourg
   - Zonage
   - Règlement écrit
   - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle

4. Changement de destination en zone A et N

5. Temps d'échange



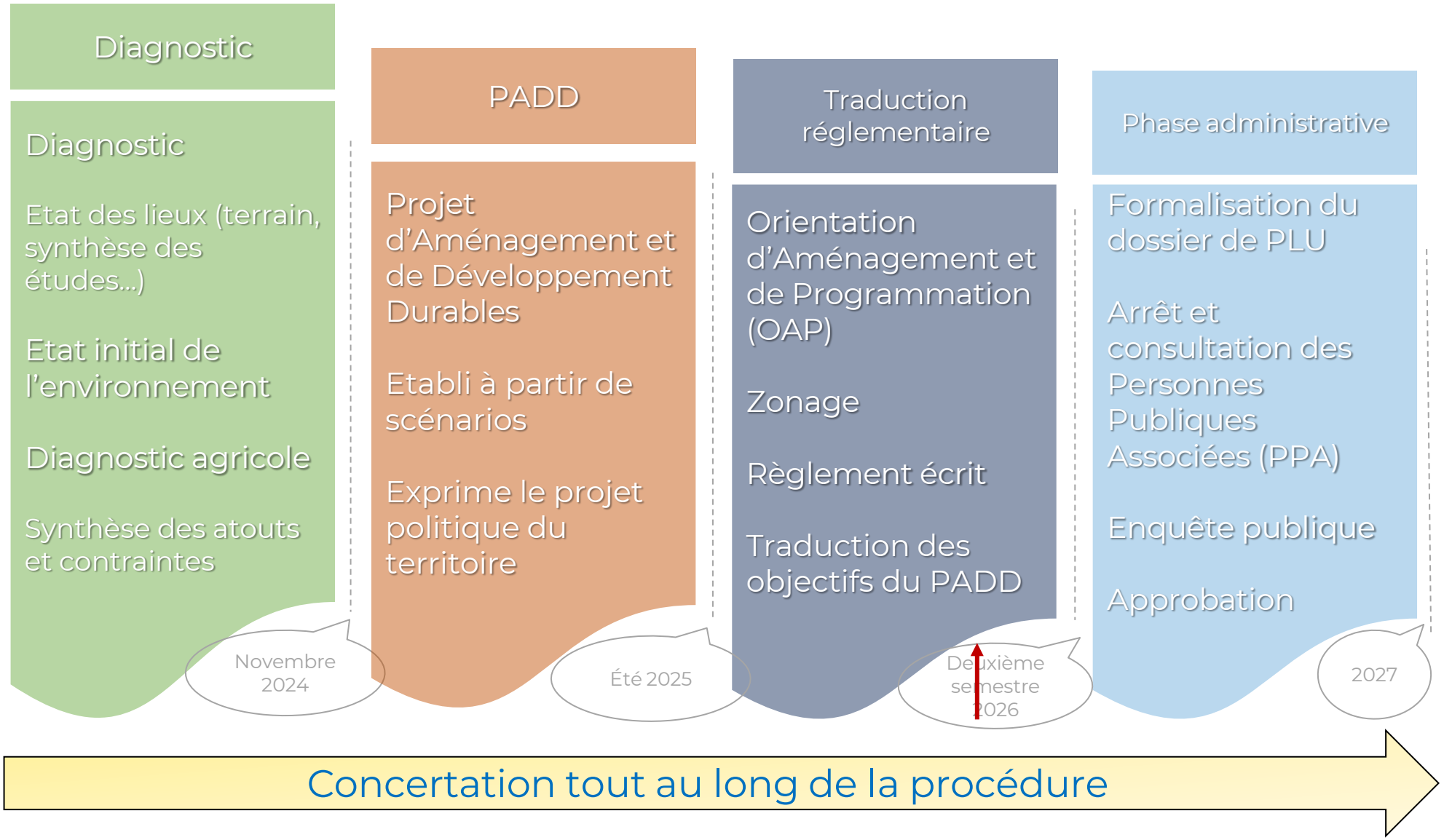
Prochaine réunion publique :
La campagne (zone A et N)
Les enjeux environnementaux

La procédure

La révision



Rappel de la procédure de révision du PLU



Une troisième réunion

Rappel du PADD



PADD articulé en 3 axes :

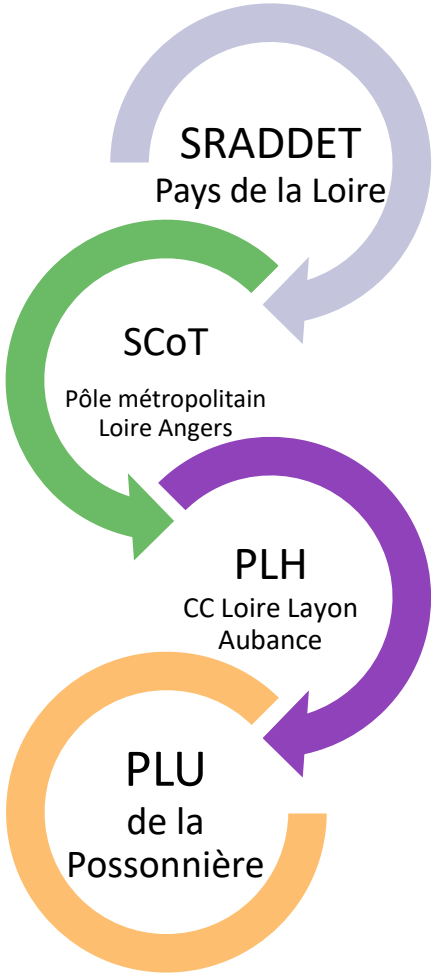
- Axe 1 : Anticiper et accompagner l'évolution démographique pour un développement équilibré du territoire
- Axe 2 : Structurer un territoire dynamique et adapté aux besoins de demain
- Axe 3 : Préserver les spécificités naturelles, paysagères et patrimoniales de la Possonnière

Les objectifs de modération de consommation ENAF introduisent le PADD.

Présentation du PADD – ENAF

Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Des objectifs communaux qui découlent de documents cadres

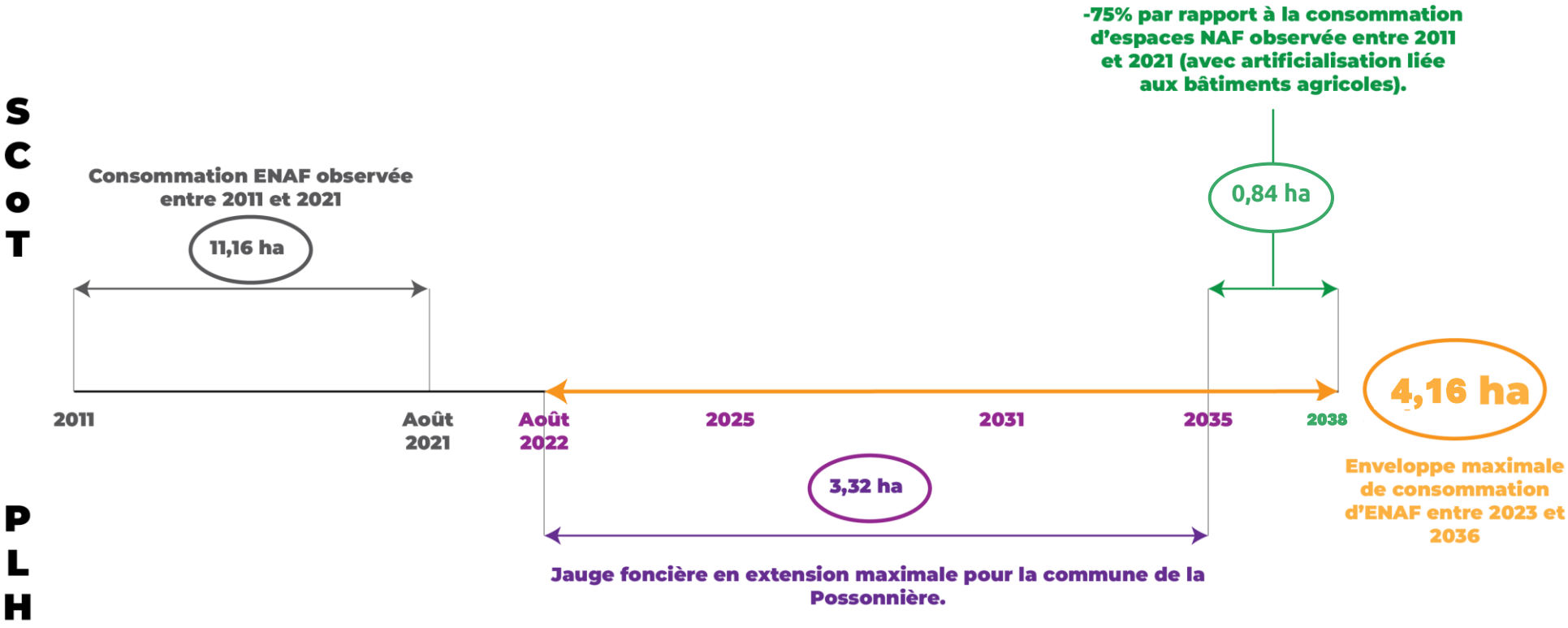




Présentation du PADD – ENAF

Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Méthodologie - Consommation d'ENAF - La Possonnière 2023 - 2036



Présentation du PADD – Axe 1

Axe 1 : Anticiper et accompagner l'évolution démographique pour un développement équilibré du territoire

Objectif 3 : Organiser l'accueil de nouveaux habitants en lien avec le développement du territoire

Une organisation géographique

- Le centre-bourg de la Possonnière
- Le village de l'Alleud
- Des extensions au centre-bourg
- Des hameaux et des constructions isolées

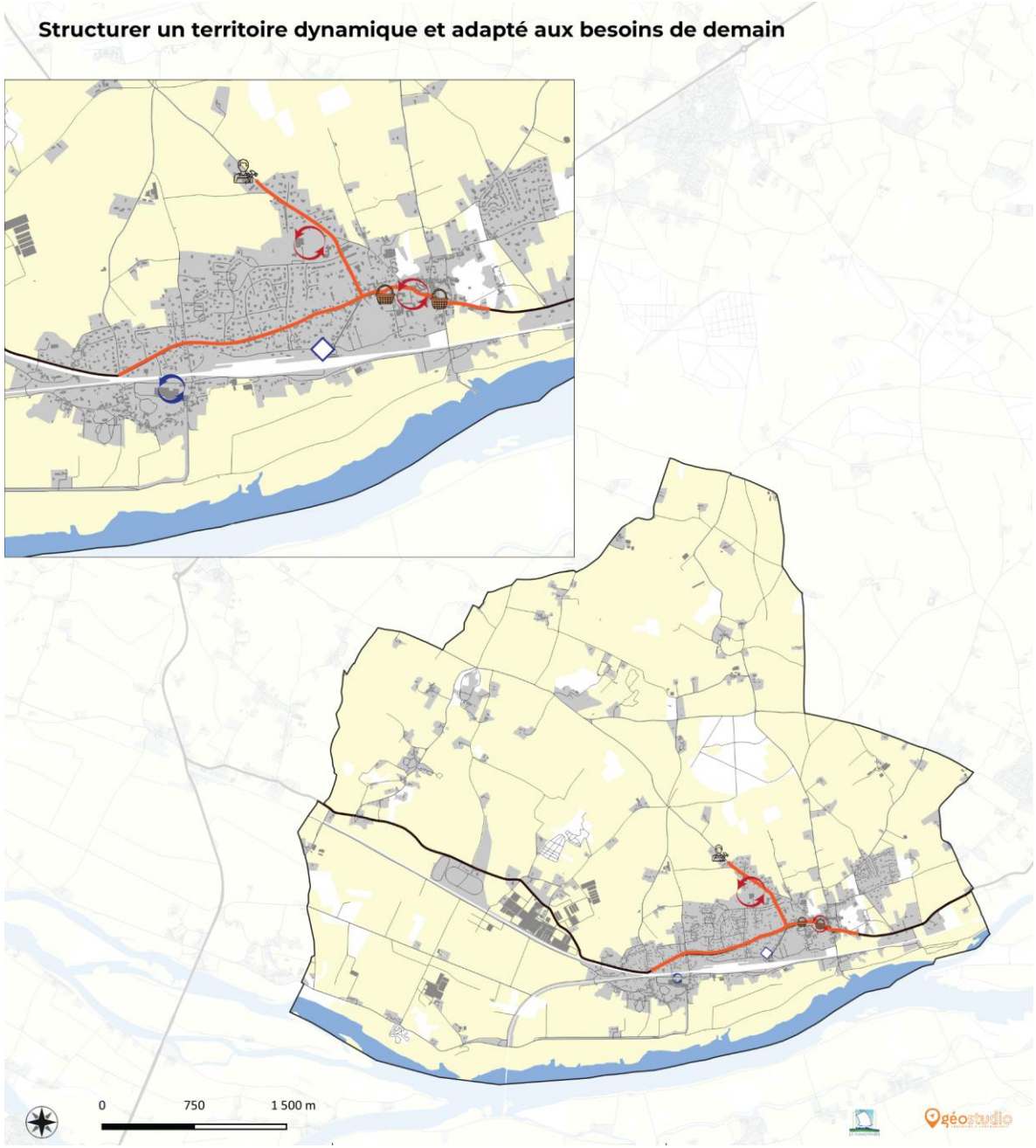
Organiser un développement cohérent du bâti

- Favoriser le développement du bourg en lien avec la création d'équipements et de services
- Privilégier la densification de l'enveloppe bâtie existante dans le centre-bourg
- S'étendre sur les bordures extérieures de l'enveloppe urbanisée, sous la forme d'opération groupée, si cela s'avère nécessaire



Présentation du PADD – Axe 2

Axe 2 : Structurer un territoire dynamique et adapté aux besoins de demain



Renforcer la dynamique économique locale

- Conserver une offre commerciale au sein du centre-bourg
- Conforter la zone d'activités existante en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises
- Permettre une évolution de la friche SAITS

Préserver l'agriculture et la vitculture locale

- Maintenir l'activité agricole et viticole en protégeant les terres valorisées par l'agriculture

Veiller à la pérennité des équipements

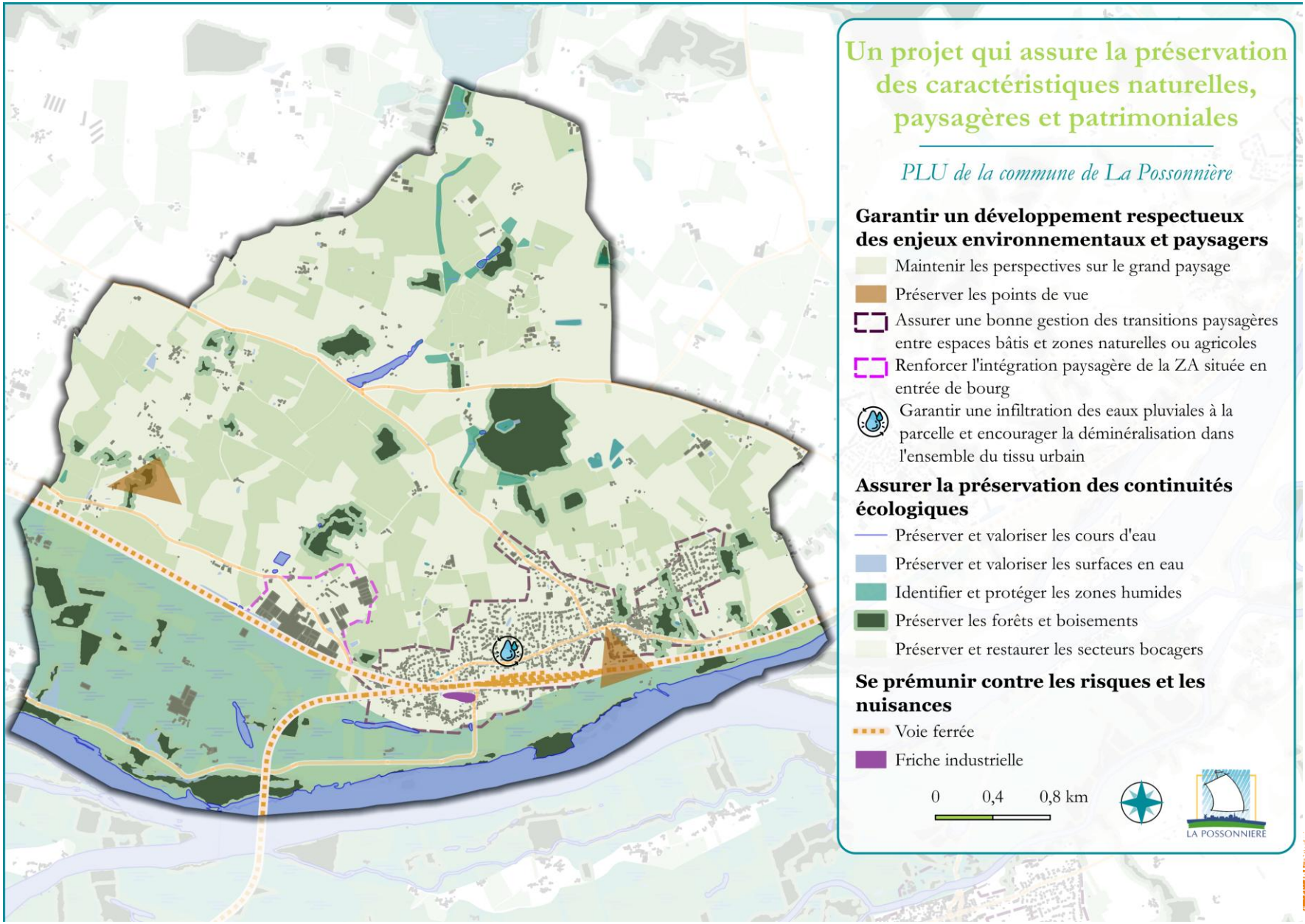
- Favoriser la pérennité des équipements et permettre la création de nouveaux

S'engager vers une mobilité multimodale

- Envisager la sécurisation les axes principaux
- Optimiser l'aire de covoiturage référencée

Présentation du PADD – Axe 3

Axe 3 : Préserver les spécificités naturelles, paysagères et patrimoniales de la Possonnière

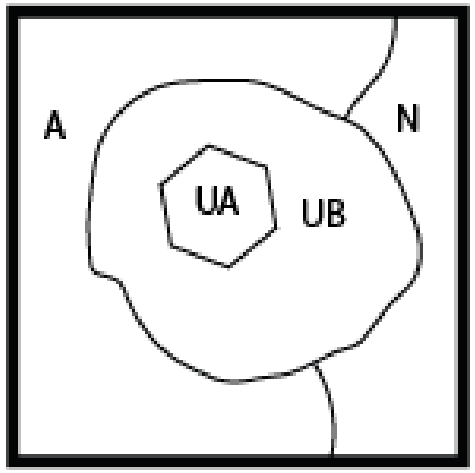


La traduction réglementaire

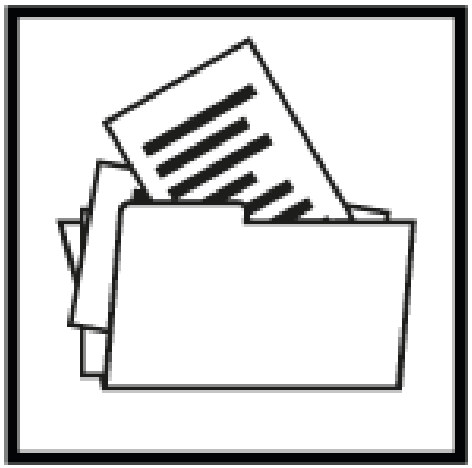


La traduction réglementaire

Le Plan de zonage

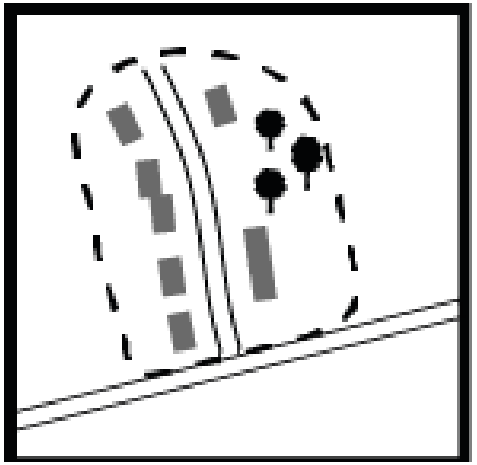


Le règlement écrit

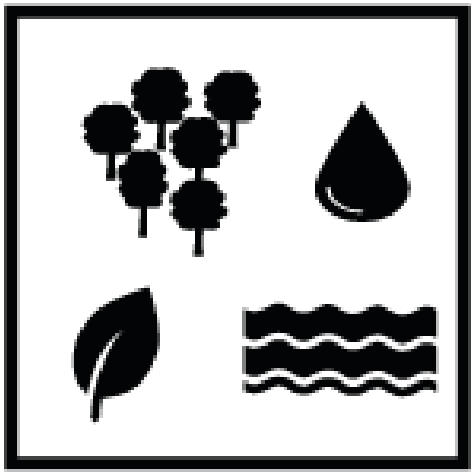


Principe de conformité

Les OAP sectorielles



Les OAP thématiques



Principe de compatibilité

La traduction réglementaire

Le zonage



ZONE U

Principales zones bâties du territoire (centre-bourg, extension sous la forme pavillonnaire, zones d'activités économiques, équipements, etc.)

ZONE AU

Secteurs de développement ouverts à une urbanisation nouvelle et donc sur des terrains jusqu'ici non bâtis

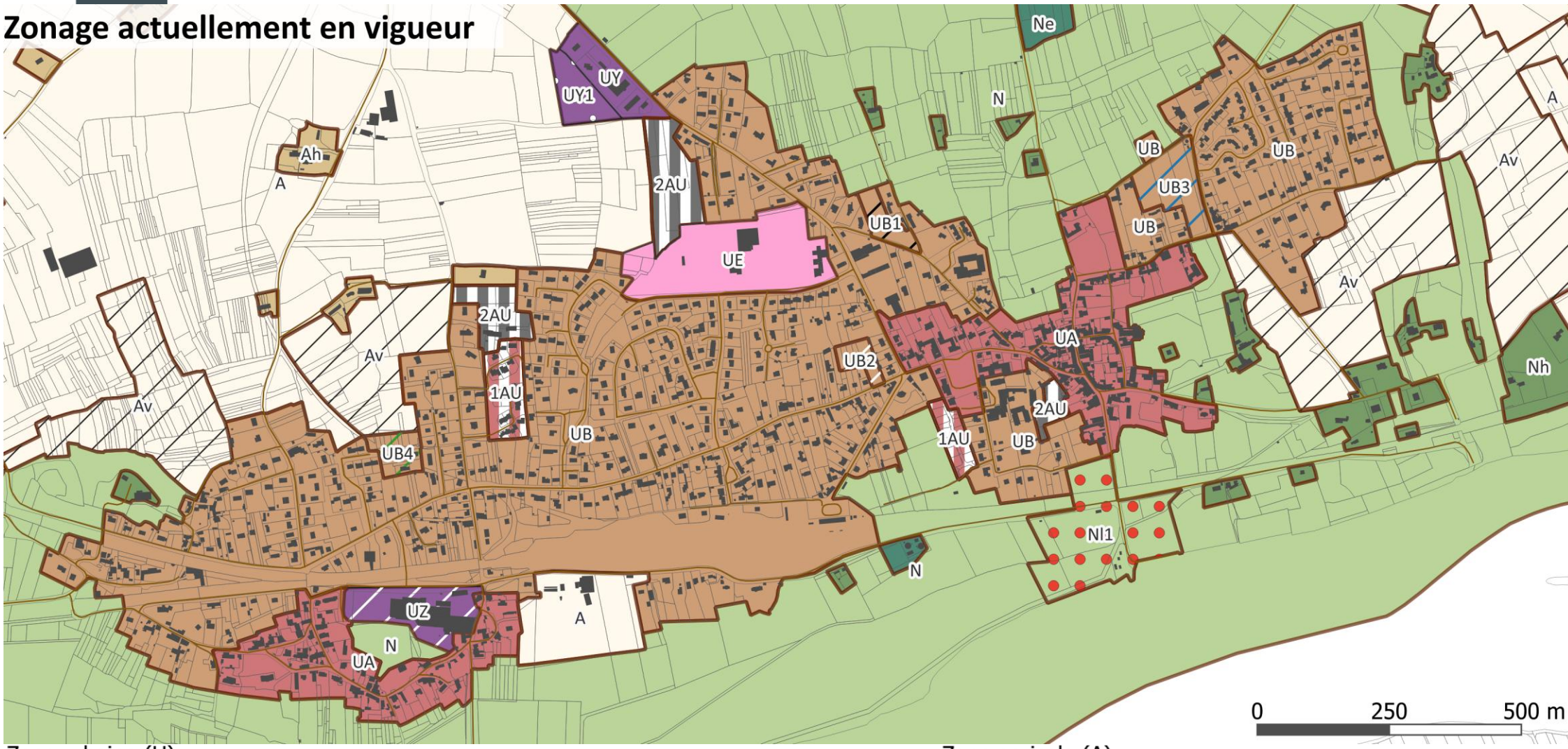
ZONE N

Secteurs naturels : cours d'eau, boisements, protections environnementales et de l'habitat isolé dans un environnement naturel
Peut intégrer des terres cultivées

ZONE A

Terres valorisées par l'agriculture (dont viticulture) et habitat isolé dans un secteur agricole

Le plan de zonage actuellement en vigueur



Zone urbaine (U)

- UA : Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne
- UB : Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions urbaines
- UB1-UB2 - UB3- UB4 : Secteurs couverts par une OAP
- UE : Zone à vocation d'accueil d'équipements
- UY : Zone à vocation d'activités
- UY1 : Secteurs économiques couverts par une OAP
- UZ2 : Zone correspondant à une friche industrielle où toute constructionest interdite en raison de la pollution du site

Zone à urbaniser (AU)

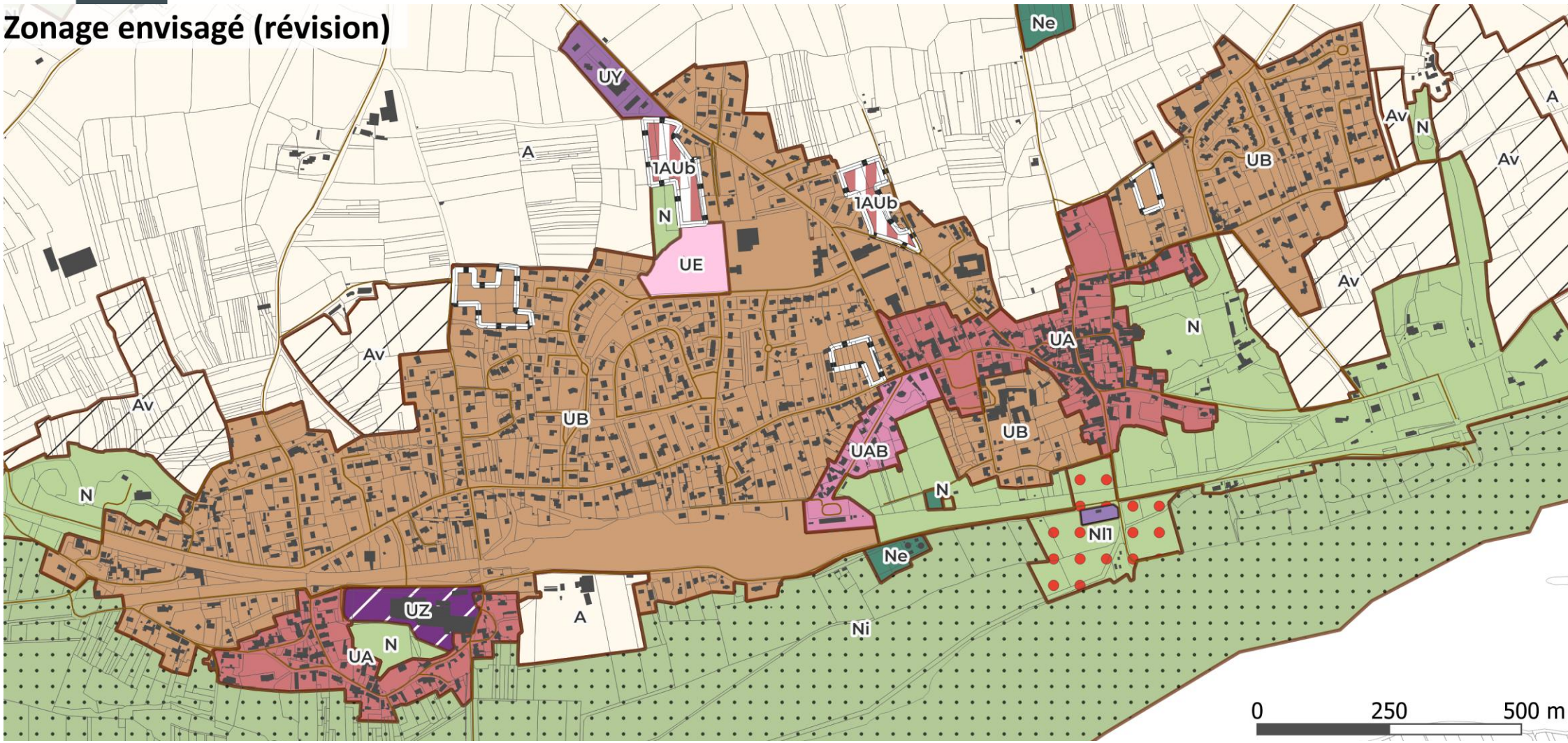
- 1AU : Zone à vocation dominante d'habitat
- 2AU : Zone à vocation d'habitat insuffisement équipée pour être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat

Zone agricole (A)

- A : Zone agricole
- Ah : Secteurs autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Av : Secteur à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles

Zone naturelle (N)

- N : Zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- Ne : Secteur où sont autorisés les équipements d'intérêt collectifs
- Nh : Secteur autorisant une évolution modérée du bâti existant
- Nl1 : Secteur destiné aux contructions et installations à vocation



Zone urbaine (U)

- UA : Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne
- UAB : Zone à vocation principale d'habitat dédiée à l'avenue de la gare
- UB : Zone à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions urbaines
- UE : Zone à vocation d'accueil d'équipements
- UY : Zone à vocation d'activités
- UZ : Zone correspondant à une friche industrielle où toute construction est interdite en raison de la pollution du site

Zone à urbaniser (AU)

- 1AU : Zone d'extension à vocation dominante d'habitat

Zone agricole (A)

- A : Zone agricole
- Av : Secteur à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles

Zone naturelle (N)

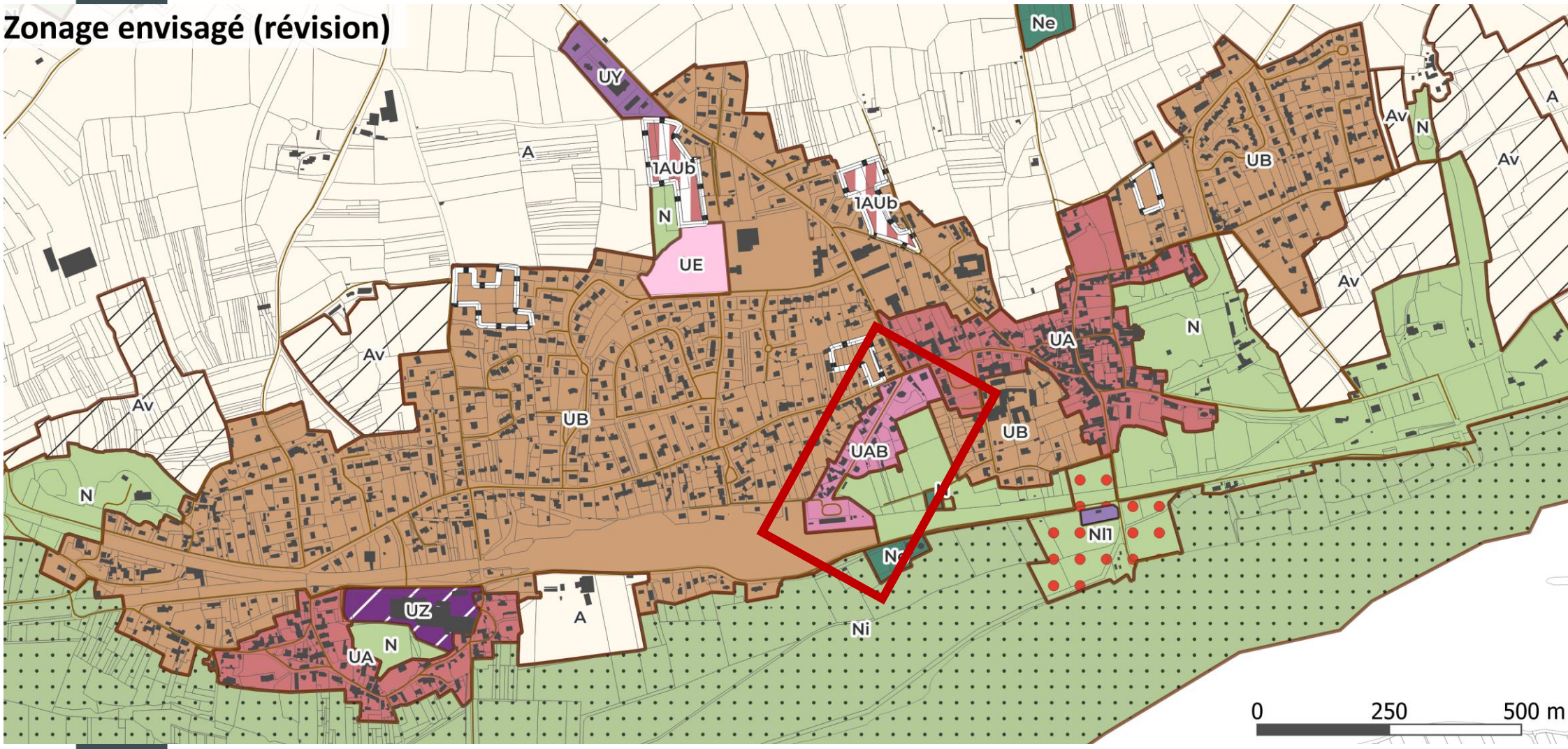
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur où sont autorisés les équipements d'intérêt collectifs
- Ni : Zone naturelle - PPRI Vallée de la Loire
- Nl1 : Secteur de loisirs et de détente (non constructible)
- Nl2 : Secteur de loisirs et de détente (constructible à condition)



⇒ Intégration des constructions en zone urbaine (U)
⇒ Classement en zone à urbaniser (AU) des secteurs non construits



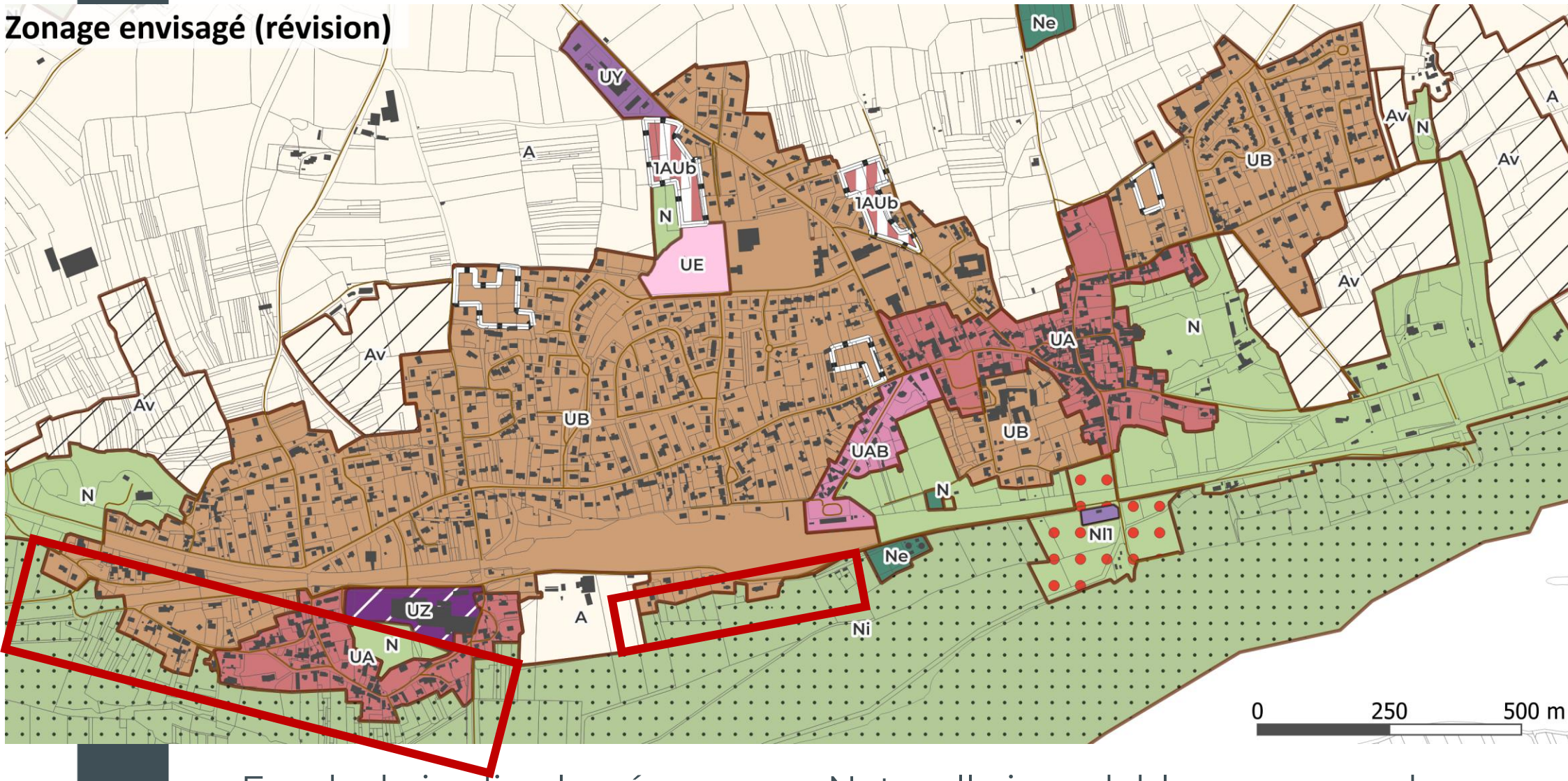
⇒ Pas d'extension de la zone d'activité de Montplaisir



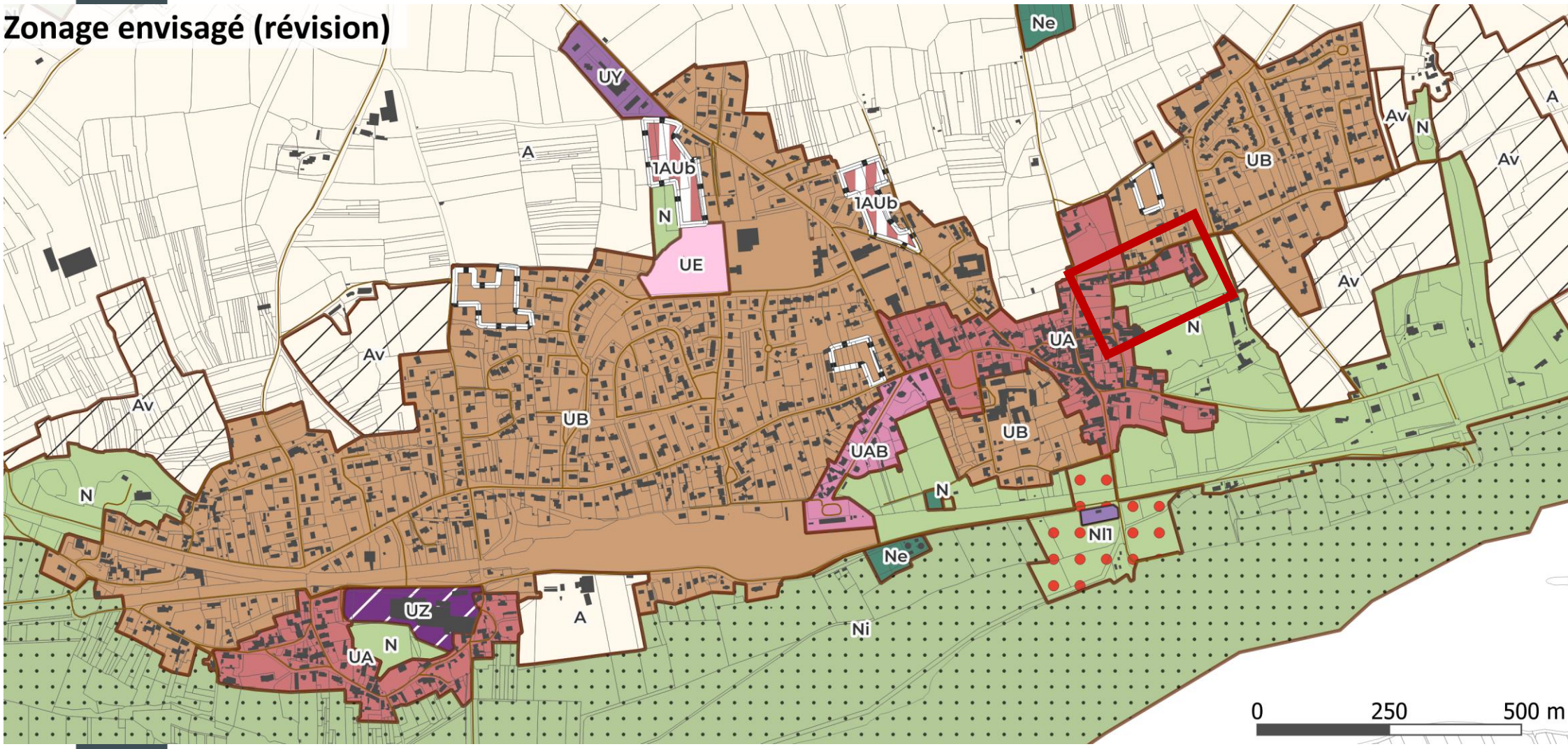
⇒ Création d'une zone spécifique avenue de la Gare (UAB) :

⇒ Mixité des fonctions, permettre le commerce et autres (UA)

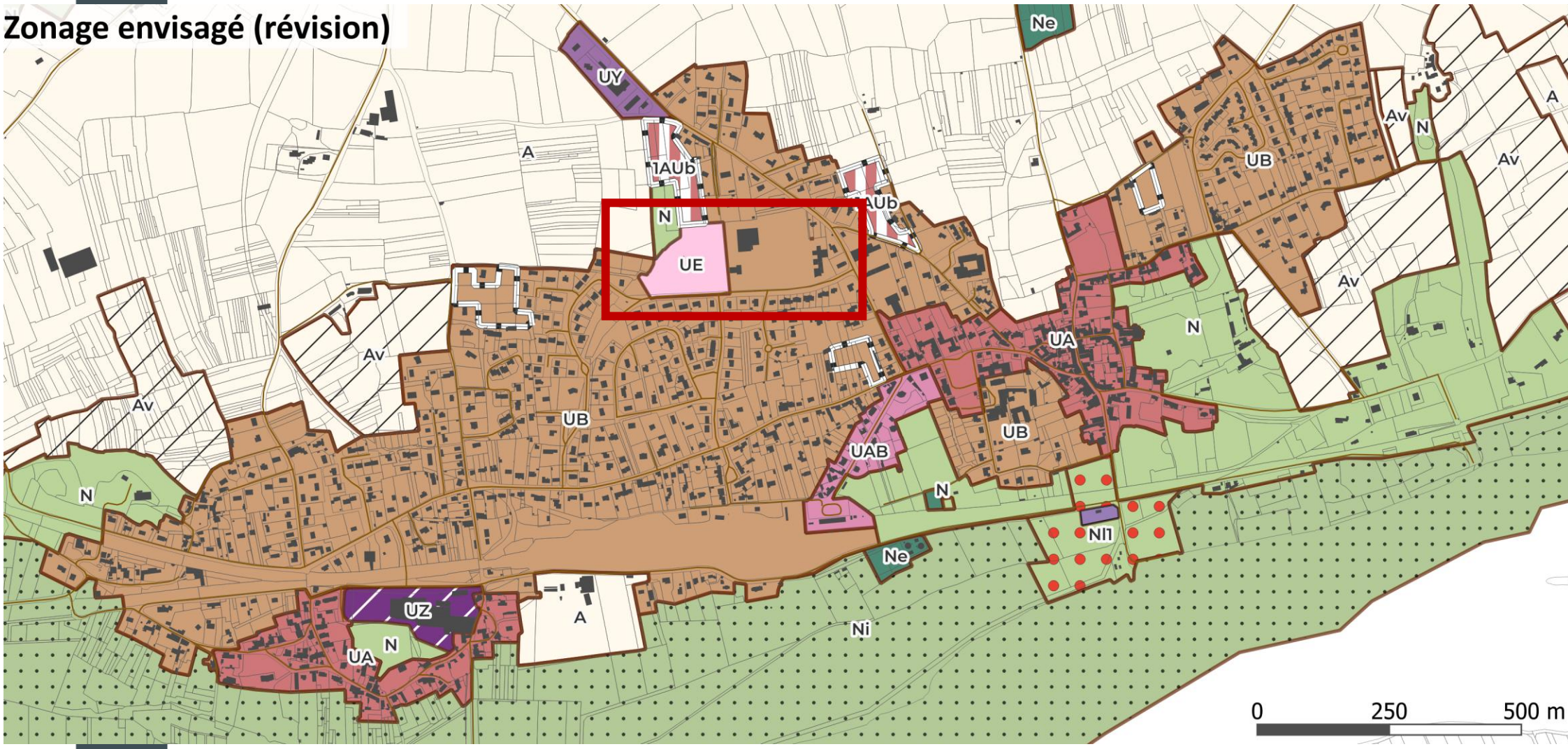
⇒ Règles d'aspects extérieurs identiques à la zone UB



⇒ Fonds de jardin classés en zone Naturelle inondable, pour prendre en compte le risque inondation



⇒ Fonds de jardin classés en zone Naturelle pour préserver les espaces boisés et naturels



⇒ Réduction de la zone équipement (UE), pour permettre la potentielle mutation du terrain de foot

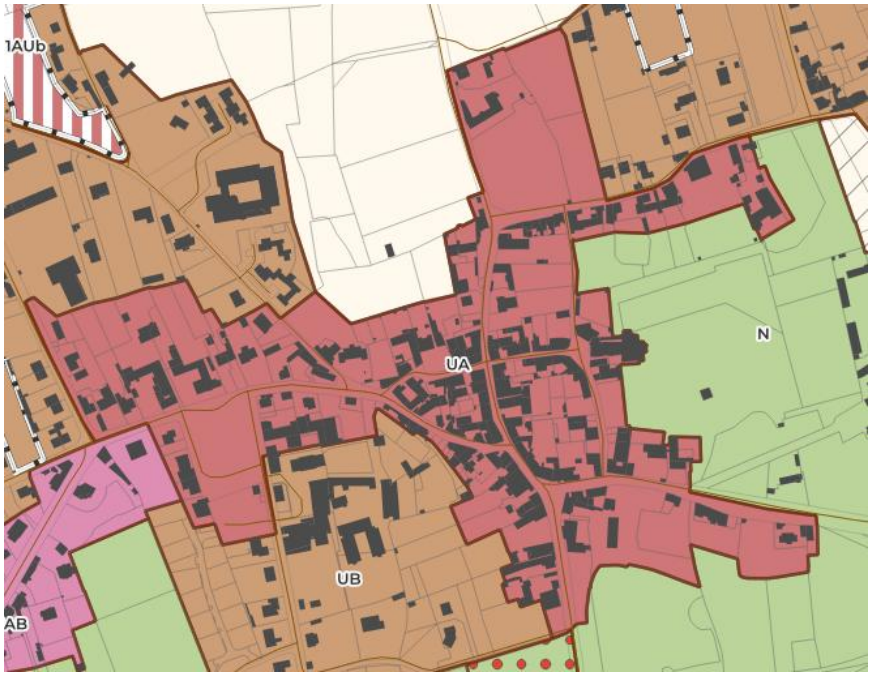
La traduction réglementaire

Les grandes lignes du règlement écrit



- **Des règles applicables à toutes zones (U)**

- Piscine (annexe à une construction)
  - Recul de 2 m mini par rapport à la voie ou emprise publique
  - Retrait de 2 m par rapport à la voie
  - Emprise au sol maximale : 50 m² (bassin)

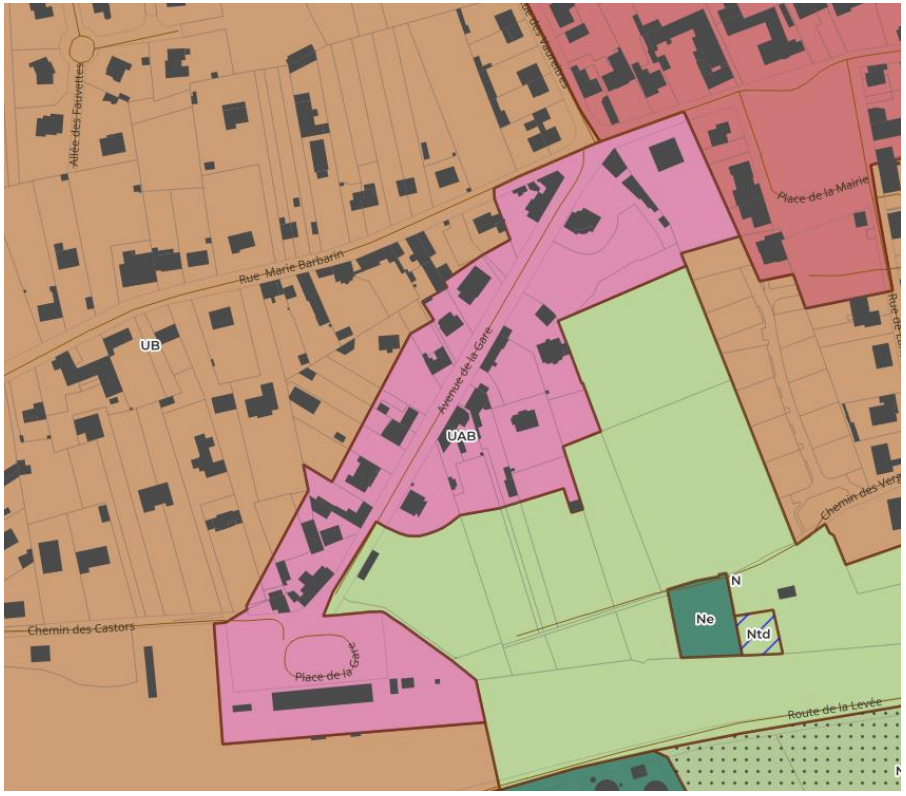


Le bourg



L'Alleud

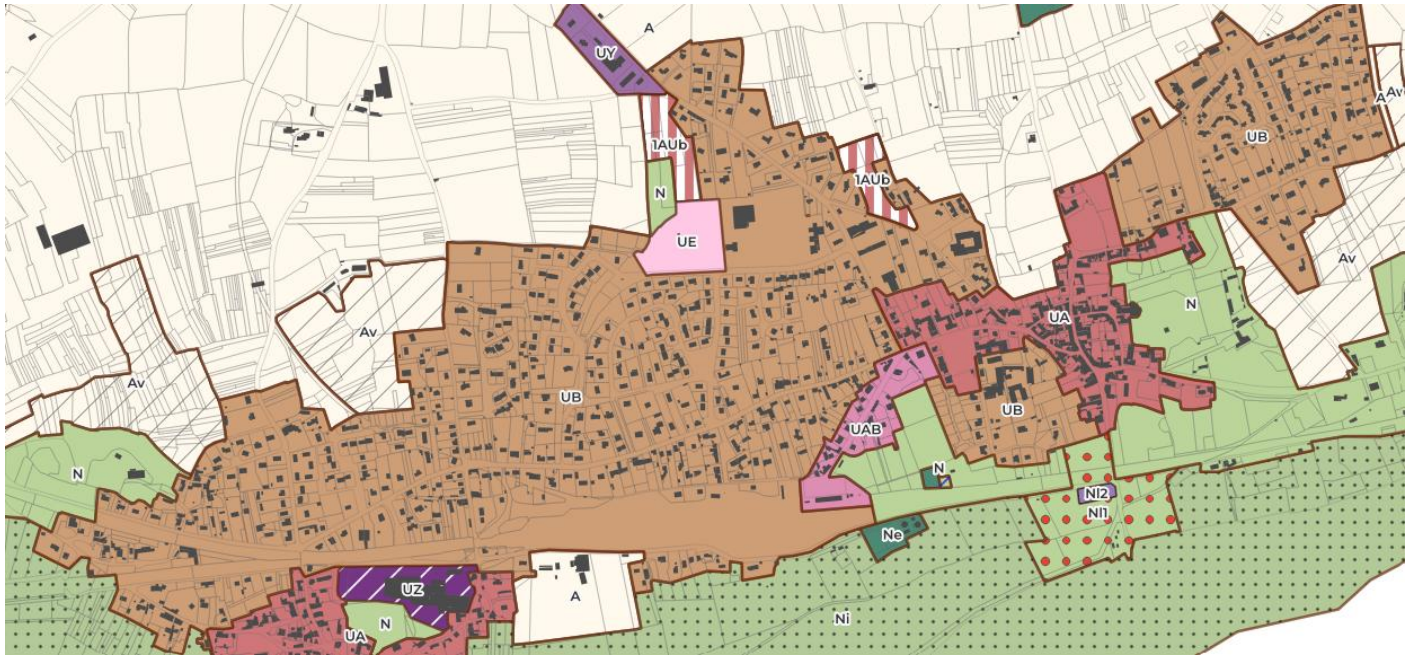
- **Zone UA** : appliquée sur le centre-bourg historique et au village de l'Allaud
- Zone à vocation mixte : habitat, équipements, services, commerces, restaurant, bureau
- Principales règles à retenir :
  - Coefficient d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface
  - Hauteurs maximales à l'égout du toit ou acrotère : 7m de hauteur
  - Implantation voie : Alignement ou 4 m de façade à l'alignement
  - Implantation voisin: sur une limite séparative, en cas de retrait 2 m
  - Stationnement logement : 1 place e, cas de rénovation, changement de destination, division, et 2 place construction neuve



Avenue de la Gare

- **Zone UAB :** appliquée avenue de la Gare
- Zone à vocation mixte : habitat, équipements, services, commerces, restaurant, bureau
- Principales règles à retenir :
  - Coefficient d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface
  - Hauteurs maximales à l'égout du toit ou acrotère : 7m de hauteur
  - Implantation voie : Alignement ou recul de 2 m mini
  - Implantation voisin : limite ou recul de 2 m
  - Stationnement : 2 places par logement et stationnement visiteur (banalisé)

- **Zone UB** : appliquées aux extensions plus récentes du bourg
- Zone à vocation résidentielle : habitat, équipements, bureau (sous conditions)



- Principales règles à retenir :
  - Coefficient d'espace libre de pleine terre en fonction de la surface
  - Hauteurs maximales à l'égout du toit ou acrotère : 7m de hauteur
  - Implantation voie : Alignement ou recul de 2 m mini
  - Implantation voisin : limite ou recul de 2 m
  - Stationnement : 2 places par logement et stationnement visiteur (banalisé)

La traduction réglementaire

Les OAP sectorielles



Les OAP sectorielles

- Favorise l'intégration d'un potentiel futur projet dans son environnement
- Applicable sur des propriétés privées ou communales
- Obligatoire sur les zones à urbaniser (AU) et facultative en zone Urbaine (U)
- Définit les principes d'aménagement à respecter sur le site :
  - Accès
  - Desserte interne
  - Stationnement
  - Usages de sols (densité, nombre logements, espace public)
  - Intégration paysagère et architecturale
  - Prise en compte des risques et enjeux
  - A respecter dans un principe de compatibilité
  - Pas d'obligation à réaliser un projet => en cas de projet respecter les principes

Les OAP sectorielles



OAP 1 – RUE MAURICE MARCOT – ZONE AU

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
1	Rue Maurice Marcot	Habitat	9 102 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

- 18 logements attendus (20 logements/ha)
- Diversification de l'offre en logements

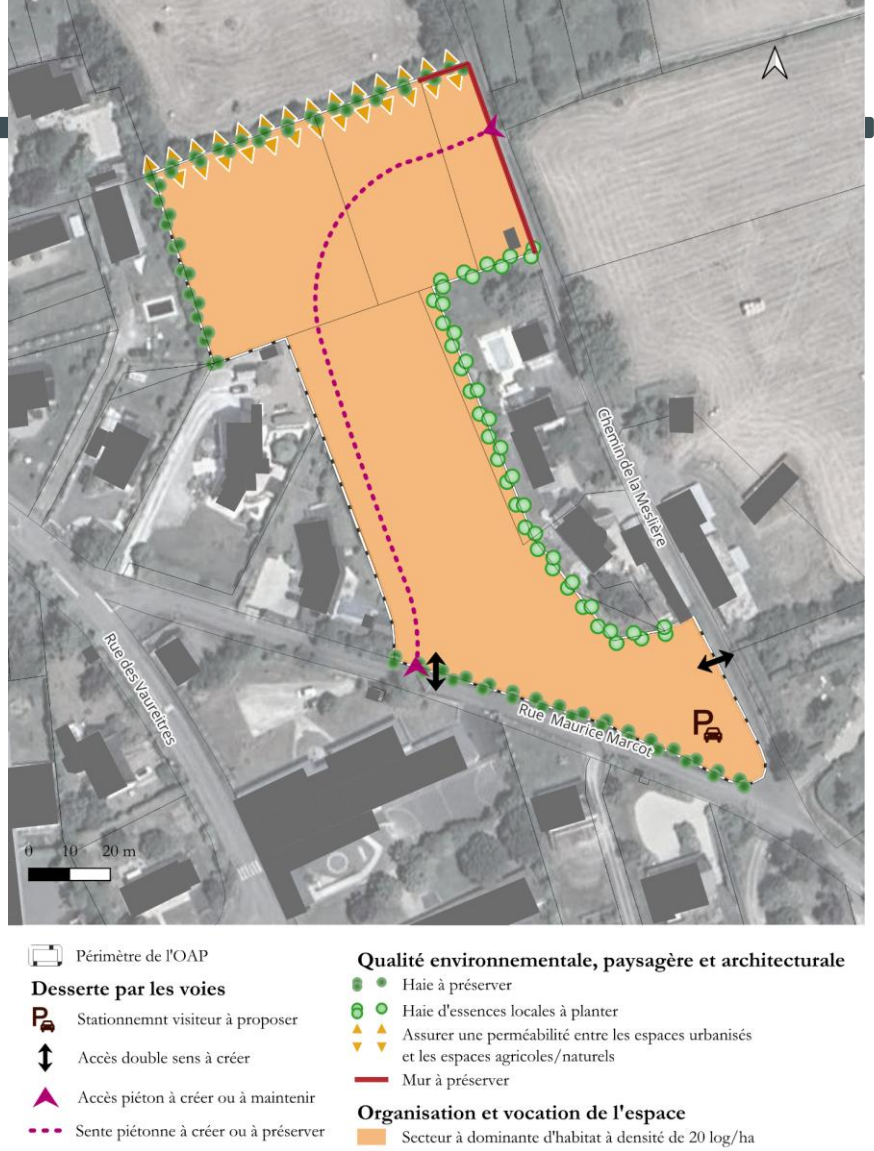
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité environnementale

- Les haies présentes au sud et au nord/nord-ouest du site, sont à préserver.
- A l'est du site, des haies bocagères sont à planter

Qualité architecturale

- Le mur au nord-est le long du chemin de la Meslière devra être préservé. Un percement est autorisé pour procéder à l'accès piéton identifié.
- Un puits sera à conserver au nord-est de l'opération.



DESSERTE PAR LES VOIES

- Les futures constructions seront desservies par un accès double sens :
  - au sud-est depuis le chemin de la Meslière,
  - au sud-ouest depuis la rue Maurice Marcot.
- Une voirie interne en double sens sera mise en place à l'intérieur de l'opération pour desservir les futurs logements.
- Des accès piétons sont souhaités pour accéder au site :
  - au nord-est du site en lien avec l'emplacement réservé situé à proximité,
  - au sud du site le long de la rue Maurice Marcot, pour accéder aux équipements à proximité.

PROGRAMMATION

- L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.

OAP 2 – RUE MARIE BARBARIN – ZONE U

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
2	Rue Marie Barbarin	Habitat	4 524 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

- 10 logements attendus (22 logements/ha)
- Diversification de l'offre en logements (logements sociaux)

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité environnementale

- Les haies présentes au nord du site sont à préserver.
- A l'ouest du site, des haies bocagères sont à planter.
- Un arbre remarquable est à préserver au cœur de l'opération.

Qualité architecturale

- Le mur le long de la rue Marie Barbarin devra être préservé. Un percement du mur identifié au nord est autorisé pour procéder à l'accès piéton identifié.
- Un sens de faitage est imposé pour la ou les construction(s) en premier rideau, le long de la rue Marie Barbarin.



DESSERTE PAR LES VOIES

- Les futures constructions seront desservies par un accès double sens :
  - au sud depuis la rue Marie Barbarin,
  - au nord depuis la rue des Vaureitres.
- Une voirie interne en double sens sera mise en place à l'intérieur de l'opération pour desservir les futurs logements.
- Un accès direct à la rue Marie Barbarin sera demandé pour la ou les construction(s) présente(s) le long de la rue.
- Un accès piéton desservira le nord de l'OAP également en lien avec l'emplacement réservé situé à proximité.

PROGRAMMATION

- L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.

OAP 3 – BEL-AIR – ZONE U

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
3	Bel-Air	Habitat	3 339 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

- 7 logements attendus (22 logements/ha)
- Diversification de l'offre en logement

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

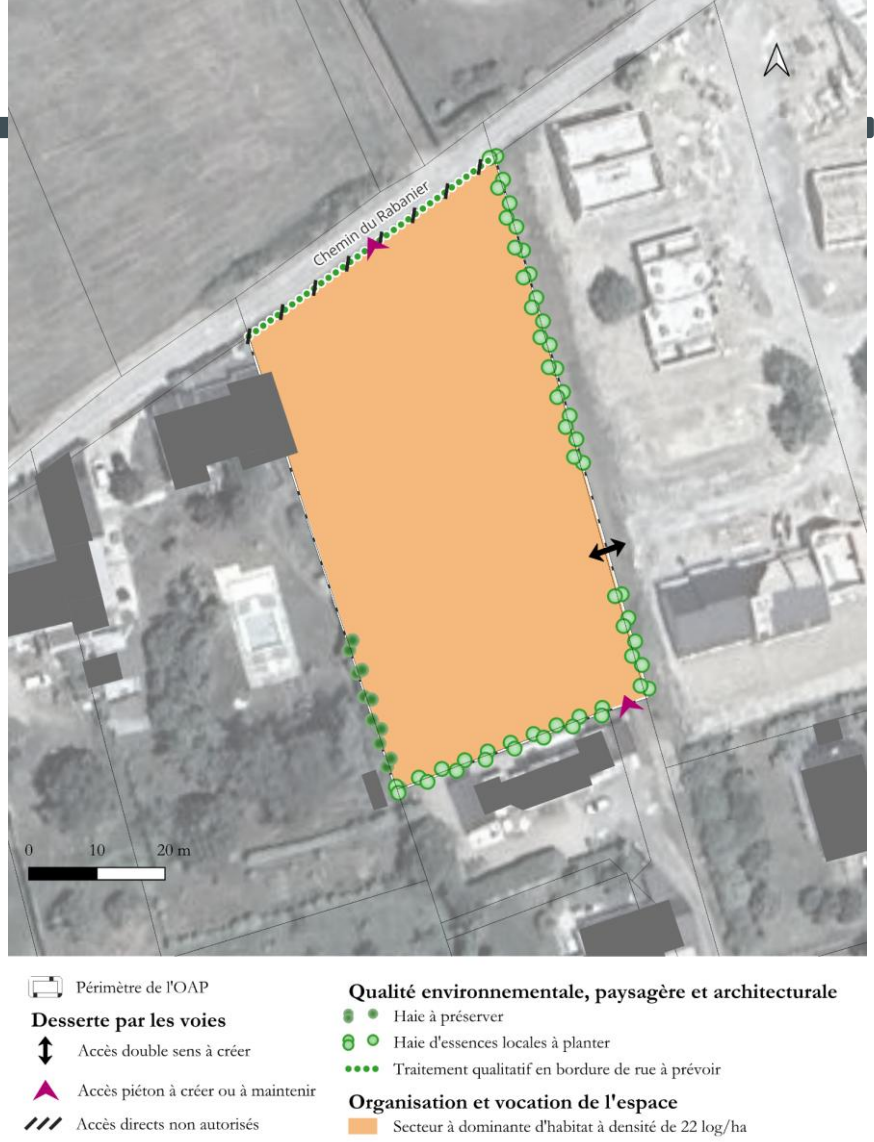
- Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, notamment au nord du site, le long du chemin du Rabanier.
- Les haies présentes à l'ouest du site, sont à préserver.
- A l'est et au sud du site, des haies bocagères sont à planter.

DESSERTE PAR LES VOIES

- Les futures constructions seront desservies par un accès double sens à l'est depuis le quartier « Les Jardins de Bel-Air », tel que reporté au schéma d'aménagement.
- Aucun accès double sens ni accès direct ne sera permis depuis le chemin du Rabanier.
- Des accès piétons sont envisagés, tel que reporté au schéma d'aménagement :
  - au nord, le long du chemin du Rabanier,
  - au sud, vers la rue de Bel-Air.

PROGRAMMATION

- L'opération est à réaliser via une opération unique d'ensemble.



OAP 4 – CLOS D'ANGRIE – ZONE U

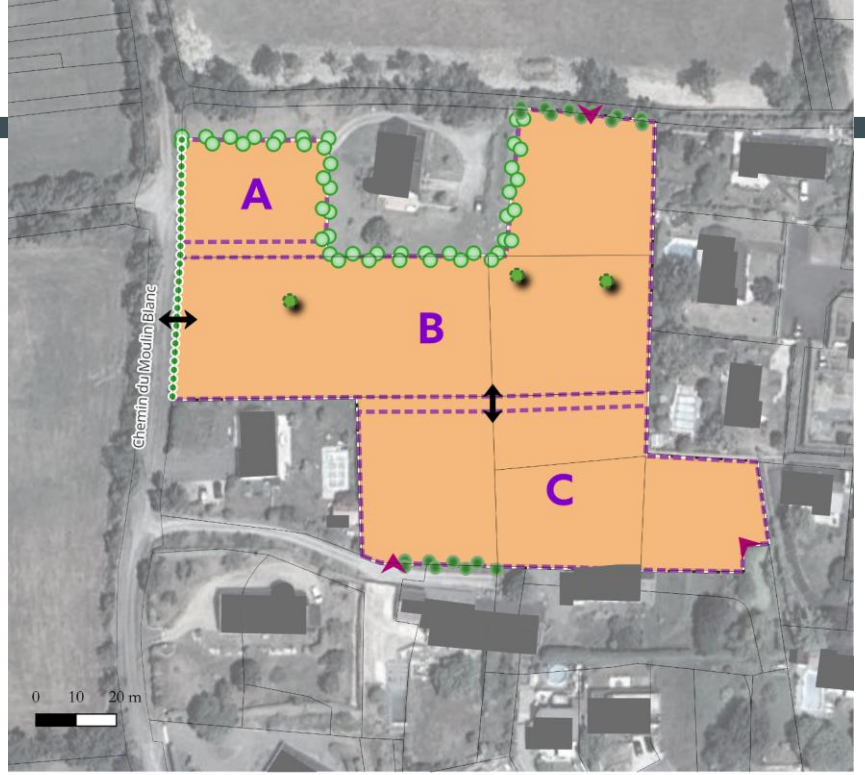
N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
4	Clos d'Angrie	Habitat	9 070 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

- 20 logements attendus (22 logements/ha)
- Diversification de l'offre en logements

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les haies présentes au nord et au sud du site, sont à préserver.
- En pourtour de la construction existante, des haies bocagères sont à planter.
- La limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, notamment à l'ouest du site, le long du chemin du Moulin Blanc.
- Des arbres remarquables sont à préserver au cœur de l'opération. Ils seront, dans la mesure du possible, à conserver.



DESSERTE PAR LES VOIES

- Les futures constructions seront desservies par un accès double sens à l'ouest depuis le chemin du Moulin Blanc.
- Un accès double sens est souhaité entre les îlots B et C afin de ne pas enclaver l'îlot C.

- Une voirie interne en double sens sera mise en place à l'intérieur de l'opération pour desservir les futurs logements.
- Des accès piétons sont envisagés :
  - au nord, le long du chemin (liaison douce),
  - au sud, vers le chemin du Moulin Blanc, desservira le nord de l'OAP également en lien avec l'emplacement réservé situé à proximité,
  - au sud-est, vers l'allée René Guy Cadou, desservira le sud-est du site également en lien avec l'emplacement réservé situé à proximité entre le site et l'allée René Guy Cadou.

PROGRAMMATION

L'opération peut être réalisée en trois phases, sans programmation particulière.

OAP 5 – CLOS POULARD – ZONE AU

N°	Nom	Vocation	Superficie (en m²)
5	Clos Poulard	Habitat	12 540 m²

ORGANISATION ET VOCATION DE L'ESPACE

- 28 logements attendus (22 logements/ha)
- Diversification de l'offre en logements (logements sociaux)

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, URBAINE ET PAYSAGERE

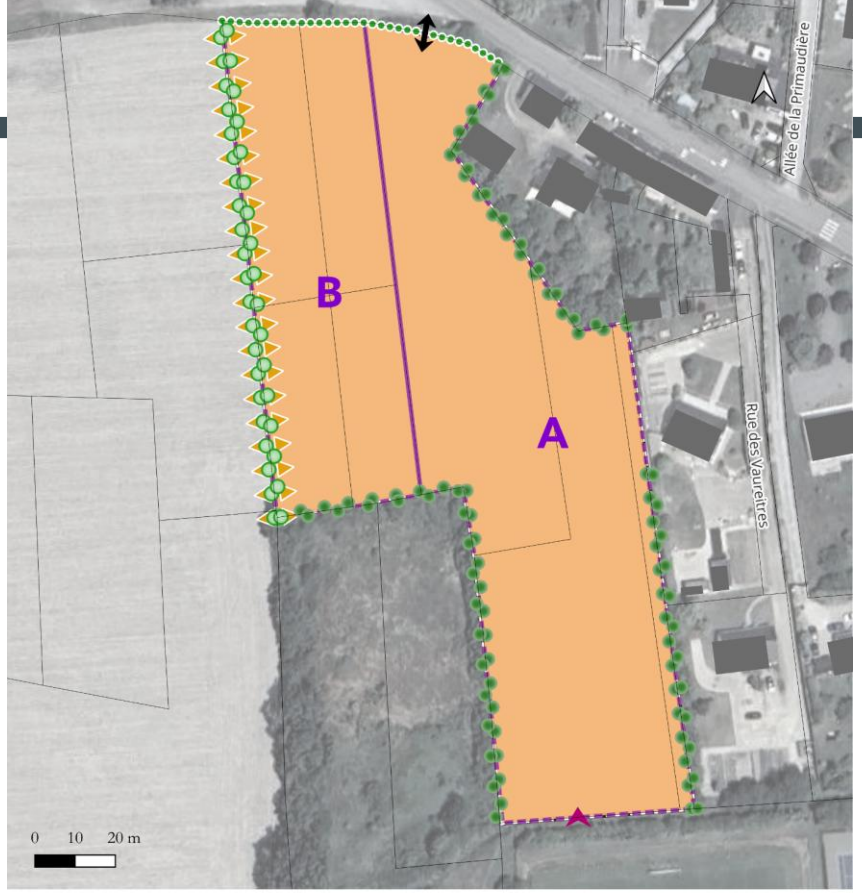
- La limite entre les espaces privés et publics devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène, notamment au nord du site, le long de la rue des Vaureitres.
- Les haies présentes au sud-ouest et est du site, sont à préserver.
- A l'ouest du site, des haies bocagères sont à planter.

DESSERTE PAR LES VOIES

- Les futures constructions seront desservies par un accès double sens au nord-est depuis la rue des Vaureitres.
- Une voirie interne en double sens sera mise en place à l'intérieur de l'opération pour desservir les futurs logements.
- Un accès piéton est souhaité pour accéder au site au sud en lien avec la liaison douce existante. Ces accès permettront d'accéder aux équipements et au bourg de la Possonnière de manière sécurisée.

PROGRAMMATION

Chaque phase sera réalisée via une opération unique d'ensemble.



Périmètre de l'OAP

Desserte par les voies
- Accès double sens à créer
- Accès piéton à créer ou à maintenir

Qualité environnementale, paysagère et architecturale
- Haie à préserver
- Haie d'essences locales à planter
- Traitement qualitatif en bordure de rue à prévoir
- Assurer une perméabilité entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels

Organisation et vocation de l'espace
- Aménagement de l'opération soumise à programmation
- Secteur à dominante d'habitat à densité de 22 log/ha

La traduction réglementaire

Les changements de destinations en zone A et N



Identification des bâtiments à réaliser au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N)

Visite de la commune avec les élus le 4 juin 2026

Critères d'identification des bâtiments (cumulatifs) :

- Bon état général (pas de ruine)
- Qualité architecturale
- Surface de 40 m² minimum
- Présence des réseaux (eau, électricité)
- Bâtiment non isolé
- Absence d'enjeux agricoles et naturels



Ruines

En cas de projet :

1- bâtiment doit être identifié au règlement graphique du PLU

2- Validé en commission (CDPENAF ou CDPNS)

=> Plan disponible en fin de présentation

Temps d’échanges





Des questions ?

Merci pour votre attention.

Prochaine réunion publique :
La campagne (zone A et N)
Les enjeux environnementaux

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

gamay environnement