NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION N°2

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Fleurigné a été approuvé le 19.12.2003 et modifié le 27.08.2004

Aujourd'hui, la commune souhaite d'une part apporter des modifications ponctuelles à son document d'urbanisme pour adapter certains points réglementaires. D'autre part, elle souhaite modifier le zonage pour :

- apporter quelques modifications pour répondre à ses besoins et poursuivre son développement sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du PADD et affinés dans l'étude de contrat d'objectifs réalisée en 2006
- adapter le PLU pour tenir compte de l'urbanisation actuelle.

Le Plan Local d'Urbanisme de Fleurigné approuvé le 19.12.2003, nécessite aujourd'hui une procédure de modification visant à :

I. Modifier le zonage

1 – Reclasser en zone U des zones ou parties de zones 1 AU urbanisées ou viabilisées.

2 – Reclasser la zone 2 AUE à l'Est du bourg, en zone 1 AUE

3 – Reclasser une partie de la zone 1 AUL en zone 1AUE

4 – Reclasser la zone 2 AU à l'Ouest du bourg, en zone 1 AUL

5 – Reclasser une partie de la zone UA à l'Ouest du bourg en zone 1AUE

6 – Reclasser la zone 1 AUA à l'Ouest du bourg en zone 1AUE

II. Modifier les orientations d'aménagement

- Mise en compatibilité avec les réalisations effectuées
- Mise en compatibilité avec les modifications de zonages envisagées

III. Modifier les emplacements réservés

1 – Suppression de l'emplacement réservé n°37
2 – Suppression de l'emplacement réservé n°32
3 – Suppression de l'emplacement réservé n°34
4 – Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°30
5 – Création de deux emplacements réservés pour la desserte de la zone 2AUE Est modifiée en 1AUE
6 – Création de trois emplacements réservés pour l'élargissement de la VC n°15 du Bois Mary

IV. Modifier le réglement

- Le règlement des zones -

- La modification du règlement concerne/

- la zone urbaine de type UE, afin de prendre en compte les règles:
  - qui doivent être adaptées suite au reclassement des zones 1AU en U
  - qui sont trop contraignantes

- la zone à urbaniser de type 1AUE, afin de prendre en compte les règles:
  - qui doivent être adaptées suite au reclassement des zones 1AU en U

- la zone naturelle de type NA, afin de prendre en compte les règles:
  - qui sont trop contraignantes

Ces modifications s'avèrent compatibles avec les dispositions énoncées au 2ème alinéa de l'article L. 123.4 du Code de l'Urbanisme en ce qu'elles ne recouvrent pas une transformation essentielle du parti d'aménagement initialement prévu, ne touchent pas à l'emprise ou la portée d'une protection édictée en faveur des espaces boisés et qu'elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Elles peuvent, par conséquent, faire l'objet d'une modification du P.L.U et sont soumises à enquête publique conformément aux termes de l'article précité et de l'article R 123.34 du Code de l'Urbanisme.

Une enquête publique a eu lieu du 29.05.2007au 28.06.2007sur le territoire de la commune de Fleurigné, afin de modifier le Plan Local d'Urbanisme.

I - Modification de zonage :

1.1- Reclasser la zone 1 AUE n°4 en UE

- Classement de la zone 1 AUE n°4 (zone d'extension à court terme) désormais viabilisée, en zone UE (zone d'extension).

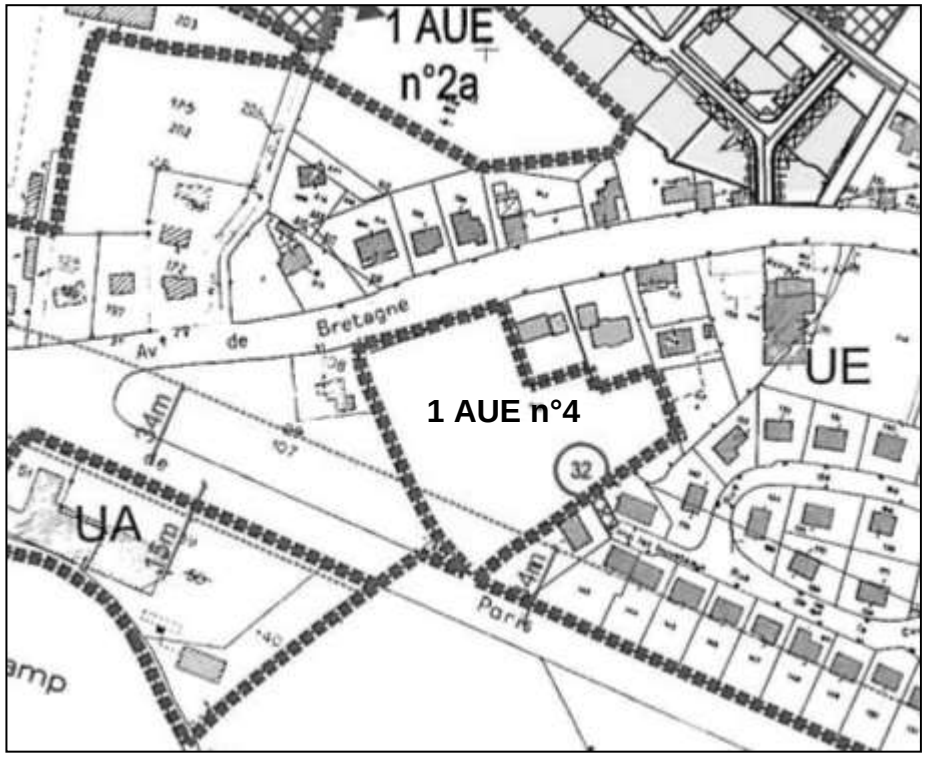
Depuis l'approbation du P.L.U, et la dernière modification, la zone **1 AUE n°4** située au Sud de l'avenue de Bretagne et en proximité directe du centre bourg, a été viabilisée, afin de poursuivre le développement de la commune sur ce secteur.
Le lotissement de la rue henry Lebouteiller a été réalisé.

A noter que l'urbanisation de cette zone a fait l'objet dans le cadre réglementaire d'un mode de gestion approprié précisant les conditions particulières aux nouvelles opérations et notamment concernant le sens des faîtages des futures constructions.

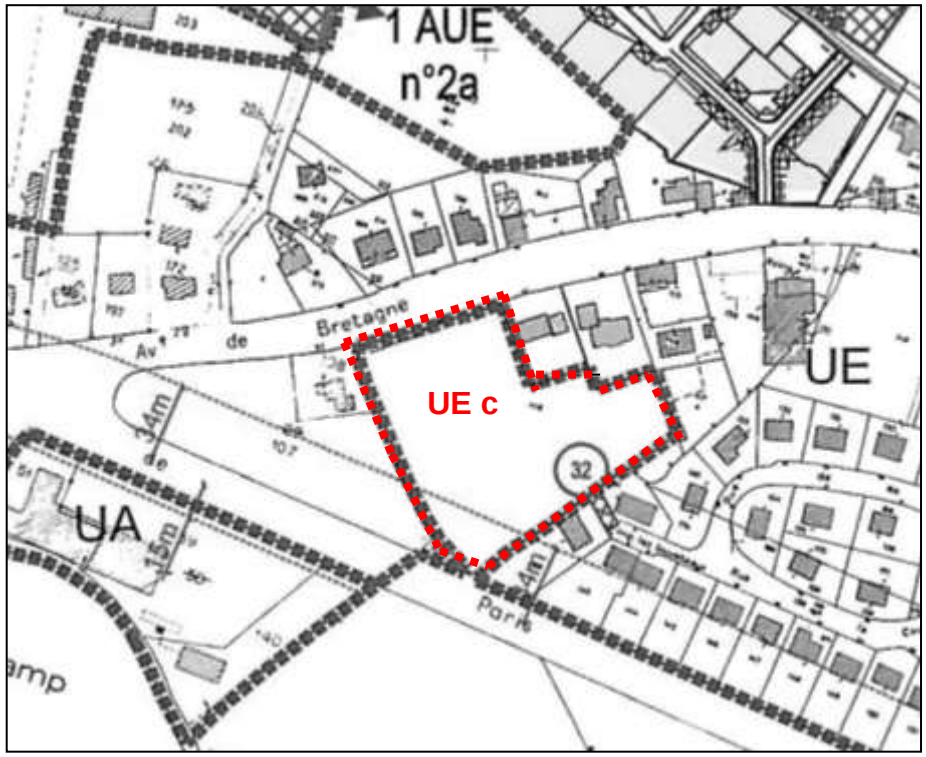
Certaines de ces dispositions sont par ailleurs explicitées dans le cadre des Orientations d'Aménagement, elles seront mises à jour afin de tenir compte des modifications concernant le classement des zones et modifiées, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par le service du contrôle de légalité.

Par conséquent, la zone **1 AUE n°4** qui a été viabilisée sera reclassée en **UE.** Un indice ''**c**'' sera attribué à cette zone, afin de conserver les dispositions spécifiques qui étaient mises en place dans le cadre des orientations d'aménagement, pour la zone 1AUE n°4

A noter que ces orientations d'aménagement fond l'objet d'une modification pour lever toute ambiguïté quant à la délivrance des permis de construire et leur légalité.



Plan avant modification

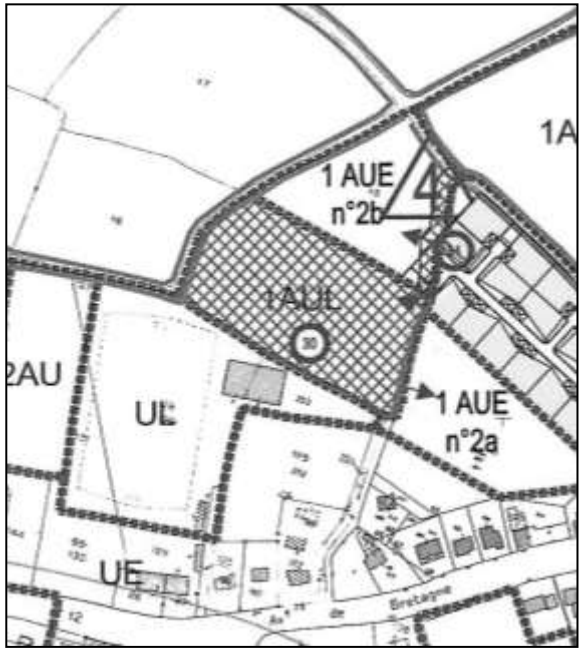


Plan après modification

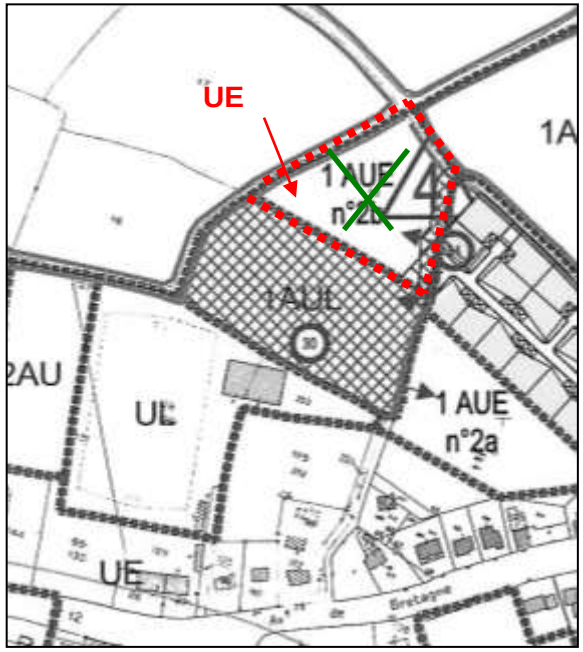
1.2- Reclasser la zone 1 AUE n°2b en UE

- Classement de la zone 1 AUE n°2b (zone d'extension à court terme) désormais viabilisée, en zone UE(zone d'extension).

Depuis l'approbation du P.L.U, et la dernière modification, la zone **1 AUE n°2b** située au Nord-Ouest du bourg, a été viabilisée, le lotissement 4''Résidence du Prieuré'' a été réalisé et certains lots sont actuellement construits.



Plan avant modification

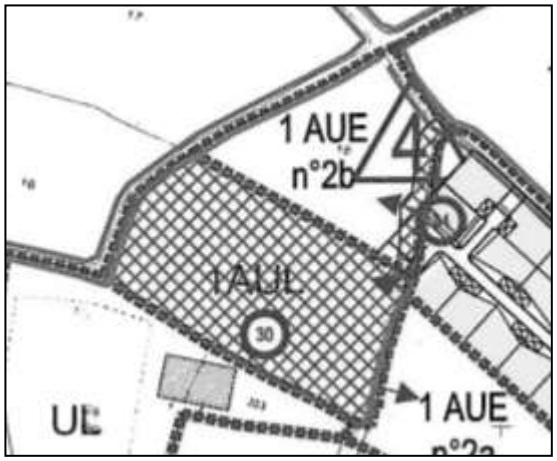


Plan après modification

2 - Reclasser la zone 2 AUE à l'Est du Bourg, en zone 1 AUE

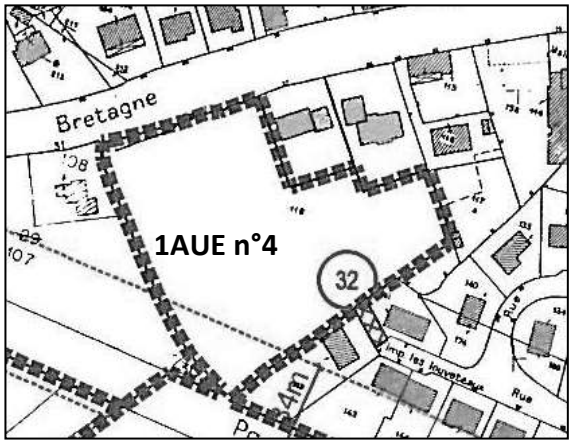
- Classement de la zone 2 AUE (zone d'extension ultérieure), en zone 1 AUE (zone d'extension à court terme).

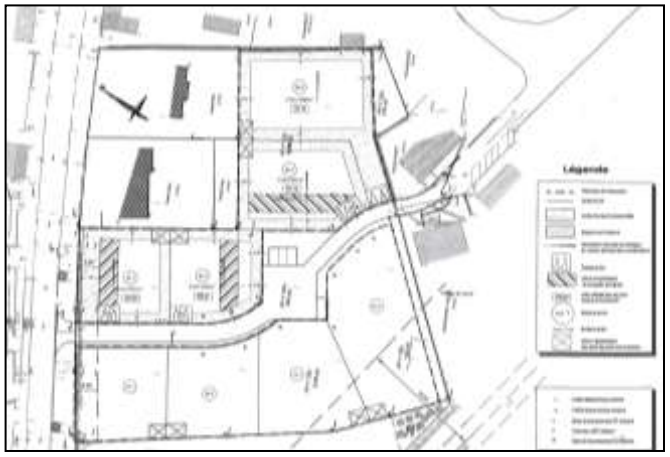
Depuis l'approbation du P.L.U, le lotissement ''résidence du Prieuré'' a été réalisé sur la zone **1AUE n°2b**.



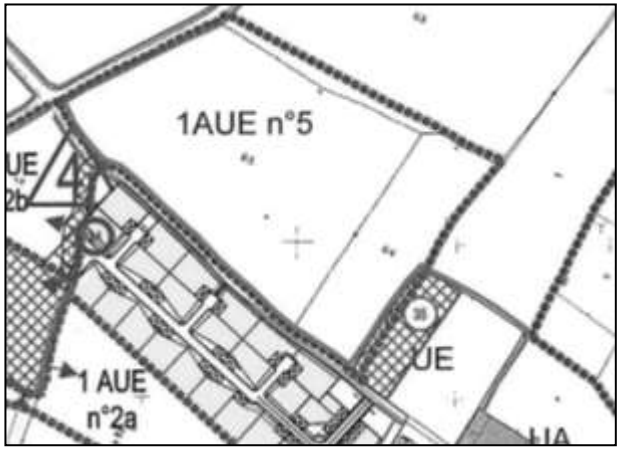


Le secteur d'urbanisation projeté en **1AUE n°4**, à lui aussi été viabilisé et accueille les lotissements privé Nord et Sud de la rue Henry Lebouteiller





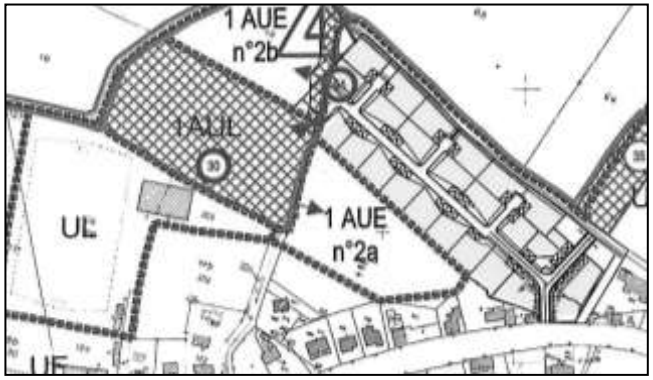
La zone **1AUE n°5** située au Nord du bourg, supporte actuellement un projet lié à une opération de lotissement. Le secteur de développement projeté est en phase esquisse, et fera prochainement l'objet d'un permis de lotir.





Plan non contractuel – stade esquisse – TECAM – non validé -

La zone **1AUE n°2a**, fait elle aussi partie des projets de développement à court terme et son schéma d'urbanisation est actuellement à l'étude, afin de réaliser une opération de lotissement sur ce secteur.



Aussi, les secteurs actuellement constructibles à court termes deviennent insuffisants pour pouvoir répondre à la demande de logement par le biais d'opérations de permis de lotir. Il est donc envisager dans le cadre de la modification, de déclasser la zone 2AUE Est pour anticiper sur la demande et permettre l'accueil régulier de nouvelle population.

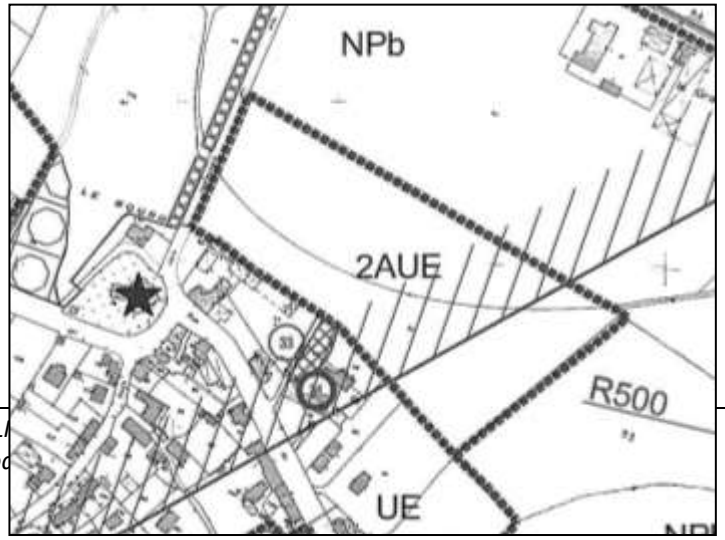


L'extension de l'urbanisation sur la zone **2 AUE Est** du bourg, fait partie des objectifs de développement de la commune à court terme. Elle s'inscrit dans la continuité de l'existant et correspond à une logique de développement *(mise en évidence dans le contrat d'objectifs réaliser en 2006)* qui permet de rétablir un équilibre Est –Ouest, en terme d'urbanisation, de part et d'autre du centre traditionnel.

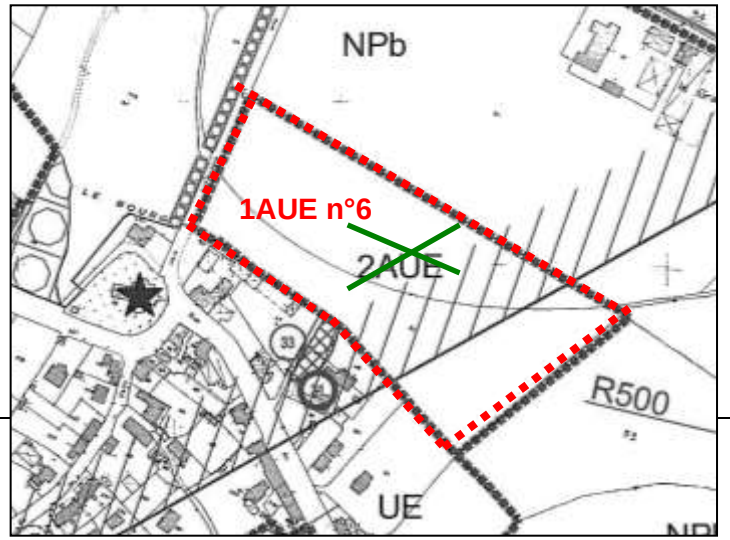
Afin d'assurer une cohérence dans l'évolution de la commune, il est proposé de reclasser la zone **2 AUE Est** (vouée initialement à l'urbanisation à long terme), en zone **1 AUE**, pour permettre à la commune de poursuivre son développement dans le prolongement de l'existant.
Par conséquent, la zone **2 AUE** à l'Est du bourg sera reclassée en **1 AUE**.

A noter que l'urbanisation de cette zone fera l'objet dans le cadre réglementaire d'un mode de gestion approprié précisant les conditions particulières aux nouvelles opérations ainsi que l'emplacement des accès, voiries et l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers. Certaines de ces dispositions sont par ailleurs explicitées dans le cadre des Orientations d'Aménagement, elles seront mises à jour afin de tenir compte de la modification concernant le classement des zones.

Par conséquent, un indice sera affecté à cette zone, soit la zone **1 AUE n°6**, afin de préciser un certain nombre de conditions particulières qui seront évoquées dans les orientations d'aménagement et retranscrites dans le cadre réglementaire.



Plan avant modification



Plan après modification

3 – Reclasser une partie de la zone 1 AUL en zone 1AUE

- Classement d'une partie de la zone 1 AUL (zone d'extension à court termes à vocation de loisirs et sports) en zone 1AUE (zone d'extension à court terme à vocation d'habitat)

L'étude de contrat d'objectifs à permis de mettre en évidence une vocation d'habitat pour une partie du secteur actuellement classé actuellement en 1AUL au Nord de la zone UL. Il s'agit, par le biais de la modification d'adapter le zonage au futur projet d'extension de la zone UL et de tenir compte des secteurs de développement à vocation d'habitat.

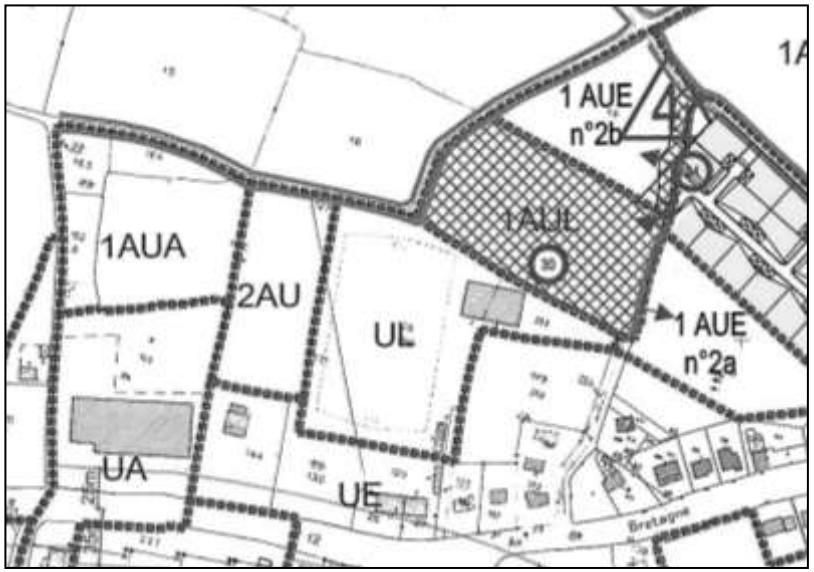


Secteur à vocation d'habitat, mis en évidence dans le cadre du contrat d'objectifs

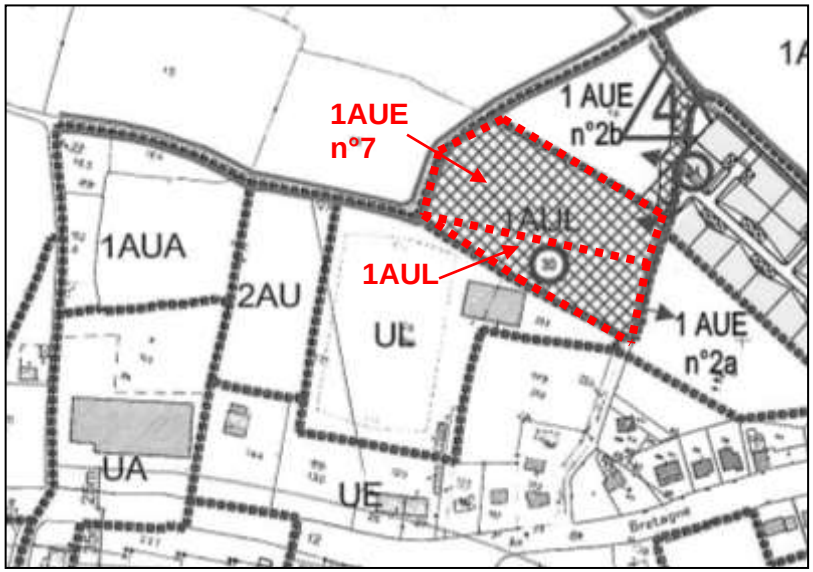
Secteur à vocation de loisirs et sports, mis en évidence dans le cadre du contrat d'objectifs

Dans le cadre de l'étude contrat d'objectifs, la réflexion s'est portée sur l'affectation des secteurs situés en proximité immédiate de l'actuelle zone à vocation de loisirs et sports classée en UL. Il ressort que le développement du complexe sportif ne nécessite pas la totalité de la zone 1AUL, puisque la majeure partie de l'extension envisagée est proposée sur la zone actuellement classée en 2AU. Par ailleurs, l'objectif est de conforter les secteurs à vocation d'habitat en proximité directe avec les équipements de loisirs et sports. Aussi, une partie de l'actuelle zone 1AUL sera conservée avec la même vocation pour accueillir un espace de stationnement lié à l'activité sportive et permettre la création d'une voirie. L'autre partie sera quant à elle, affectée à l'habitat avec un reclassement en 1AUE, afin de conforter le développement du bourg en proximité directe des équipements

un indice sera affecté à cette zone, soit la zone **1 AUE n°7**, afin de préciser un certain nombre de conditions particulières qui seront évoquées dans les orientations d'aménagement et retranscrites dans le cadre réglementaire.



Plan avant modification



Plan après modification

4 – Reclasser la zone 2 AU à l'Ouest du bourg, en zone 1 AUL

- Classement d'une partie de la zone 2AU (zone d'extension à long termes), en zone 1 AUL (zone d'extension à court termes à vocation de loisirs et sports).

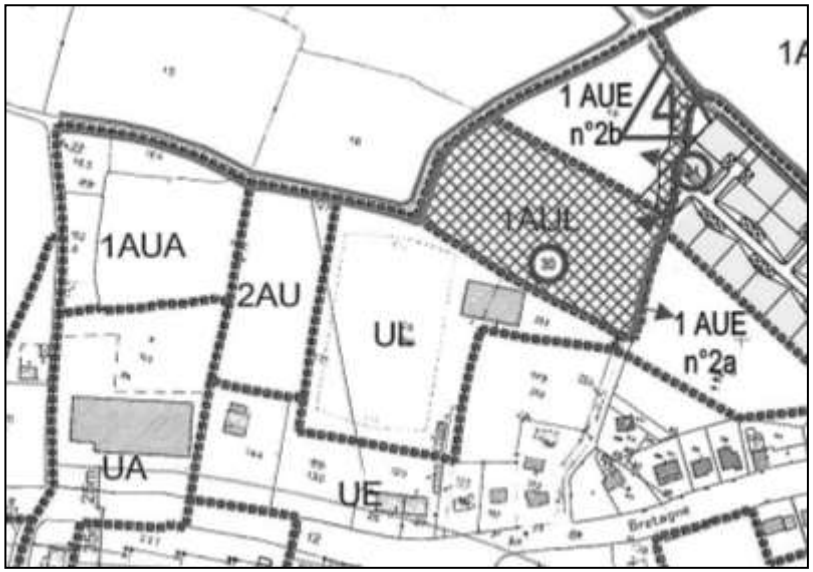
L'étude de contrat d'objectifs à permis de mettre en évidence la vocation de loisirs du secteur classé actuellement en 2AU sur la frange Ouest de la commune. Il s'agit, par le biais de la modification d'adapter le zonage au futur projet d'extension de la zone UL qui accueille actuellement le terrain et la salle de sports.



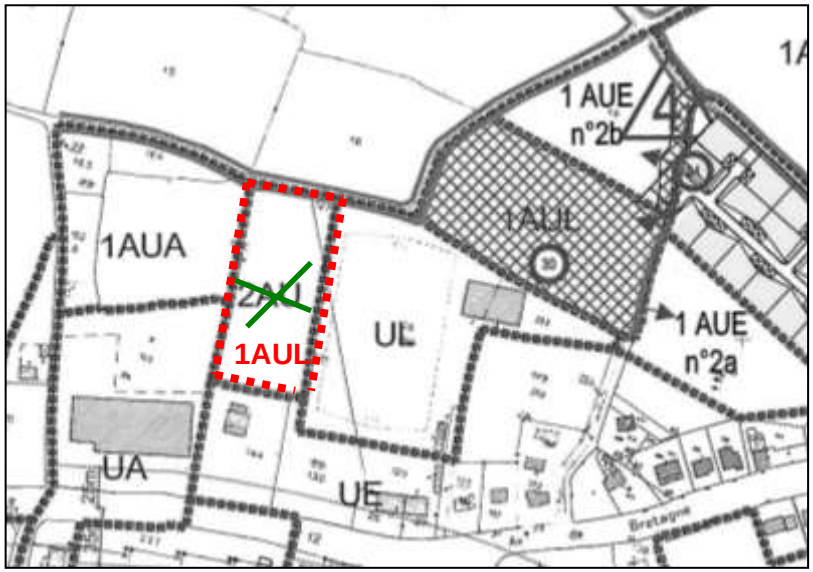
Secteur à vocation de loisirs et sports, mis en évidence dans le cadre du contrat d'objectifs

Le contrat d'objectifs fait ressortir que les secteurs liés au développement du complexe sportif doivent s'effectuer dans la continuité immédiate de la zone UL et qu'ils ne nécessitent pas la totalité de la parcelle classée en 1AUL qui lui est actuellement allouée dans le PLU. En revanche, l'aménagement global du secteur à vocation d'activité nécessite un déclassement de la zone 2AU en 1AUL.

Par conséquent, la zone 2AU située à l'Ouest du bourg sera reclassée en 1AUL.



Plan avant modification



Plan après modification

5 – Reclasser une partie de la zone UA à l'Ouest du bourg en zone 1AUE

- Classement d'une partie de la zone UA (zone d'extension à vocation d'activités), en zone 1 AUE (zone d'extension à court termes à vocation d'habitat).

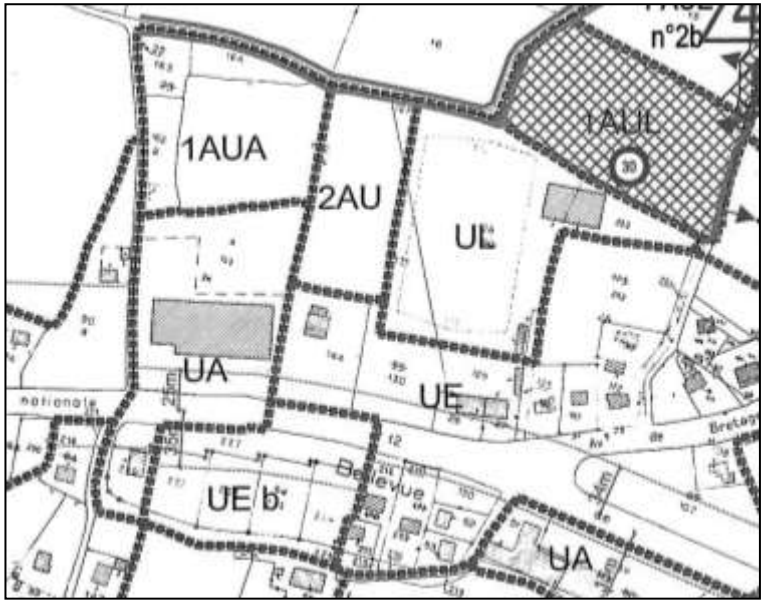
Actuellement il n'existe pas d'enjeu pour la commune en termes de développement de l'activité ou bien en termes d'accueil de nouvelles activités sur le secteur UA situé à l'Ouest du bourg. En effet, la zone UA a été dimensionnée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U pour anticiper l'évolution de l'activité existante. Cependant, le bâtiment actuellement présent n'occupe plus qu'une fonction de commerce, le reste de l'activité s'étant délocalisé. Aussi, les élus souhaitent simplement reconnaître l'activité existante dans la zone UA et permettre à la mutation de ce secteur comme il a été mis en évidence dans le cadre de l'étude de contrat d'objectifs.



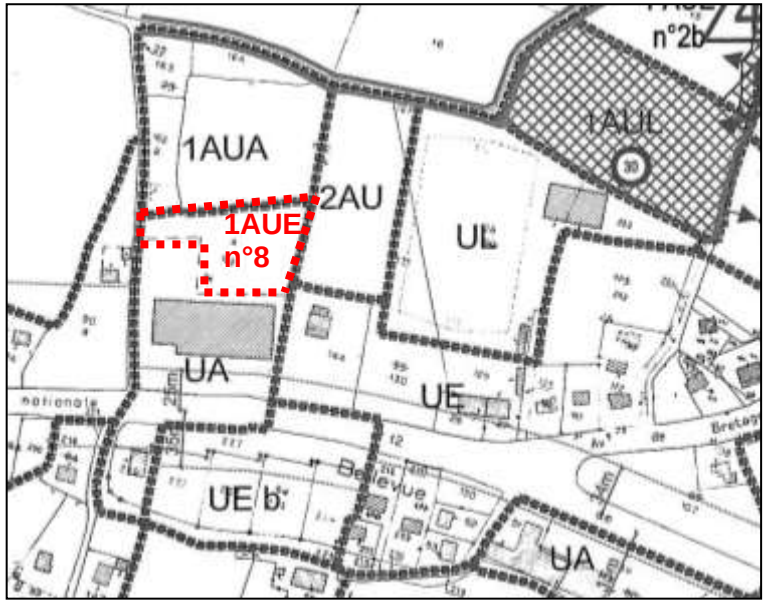
Secteur à vocation d'activités, mis en évidence dans le cadre du contrat d'objectifs

Le contrat d'objectifs fait ressortir que les secteurs voués initialement au développement de l'activités doivent évoluer pour permettre la mutation de leur affectation et tendre vers une vocation d'habitat pour conforter le développement du bourg en proximité directe des équipements et assurer un équilibre Est - Ouest dans le schéma global du développement de l'agglomération.
Aussi, une partie de la zone UA sera déclassée en 1AUE.

Par conséquent, une partie de la zone UA située à l'Ouest du bourg sera reclassée en 1AUE.



Plan avant modification



Plan après modification

6 – Reclasser la zone 1 AUA à l'Ouest du bourg en zone 1AUE

- Classement de la zone 1AUA (zone d'extension à long termes à vocation d'activités), en zone 1 AUE (zone d'extension à court termes à vocation d'habitat).

La zone 1 AUA initialement prévue comme secteur d'extension à vocation d'activités n'est plus d'actualité dans la mesure où il n'y a pas de développement envisagé pour l'activité présente dans la zone UA. Les élus ne souhaitent pas conserver la zone 1AUA projetée au moment de la réalisation du P.L.U, dans la mesure où à l'heure actuelle, il ne s'agit plus d'un enjeu de développement pour la commune. L'objectif, est simplement de reconnaître l'activité existante et de permettre la mutation urbaine du secteur Ouest pour conforter le tissu urbain à vocation d'habitat et affirmer l'équilibre du développement urbain sur les franges Ouest et Est de l'agglomération. Il s'agit de mettre en adéquation les objectifs et le schéma d'aménagement global validé dans le cadre du contrat d'objectifs, avec les dispositions réglementaires affichées dans le P.L.U afin d'élaborer un développement cohérent sur l'ensemble du bourg.



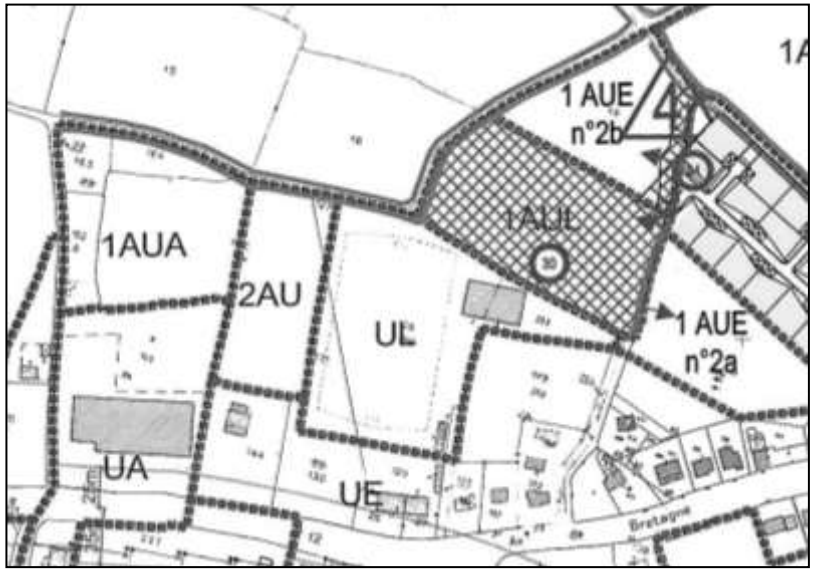
Secteur à vocation d'habitat, mis en évidence dans le cadre du contrat d'objectifs

Secteur à vocation d'activités, mis en évidence dans le cadre du contrat d'objectifs

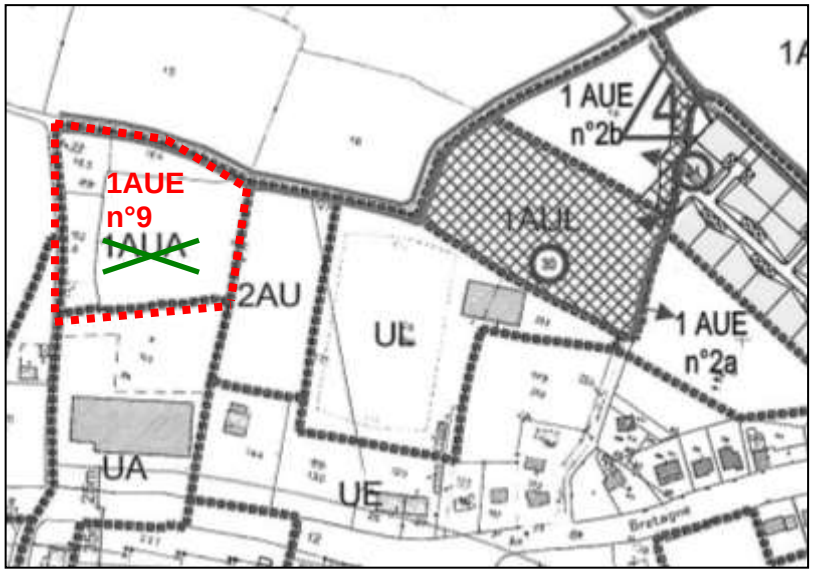
Afin de conforter le développement du bourg en proximité directe des équipements et assurer un équilibre Est - Ouest dans le schéma global du développement de l'agglomération, le secteur voué initialement à l'accueil de nouvelle activités (1AUA) fera l'objet d'une mutation de son affection afin d'être en cohérence avec les orientations de développement évoquées dans le cadre du contrat d'objectif, à savoir, développer l'habitat en proximité directe des équipements.

Aussi, la zone 1 AUA sera déclassée en 1AUE.

Par conséquent, une partie de la zone UA située à l'Ouest du bourg sera reclassée en 1AUE.



Plan avant modification



Plan après modification

III- MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.1 – Modification des orientations d'aménagement du secteur situé entre l'avenue de Bretagne et la RN 12 à l'Ouest du bourg, soit la zone 1AUE n°4, modifiée en UE c

- Suite à la modification de la zone 1AUE n°4 en UE c :

Les orientations d'aménagements seront modifiées concernant le secteur situé entre l'avenue de Bretagne et la RN 12, afin de tenir compte :
- des modifications de la zone 1 AUE n°4 en zones : UEc.
- des difficultés rencontrées par le service du contrôle de légalité quant à la délivrance des permis de construire et leur légalité.

A noter que par courrier en date du 16.11.06, le contrôle de légalité à mis en évidence une incompatibilité entre les projets de lotissement Nord et Sud de la rue Henry Lebouteiller avec le principe schématisé sur le plan de l'article 1AUE 2 (zone 4) à savoir :
- la réalisation de plantations sur les limites extérieures de la zone
- les projets ne tenaient pas compte des orientations imposées pour le sens des faîtages

Et que par conséquent, les permis délivrés étaient entachés d'illégalité.

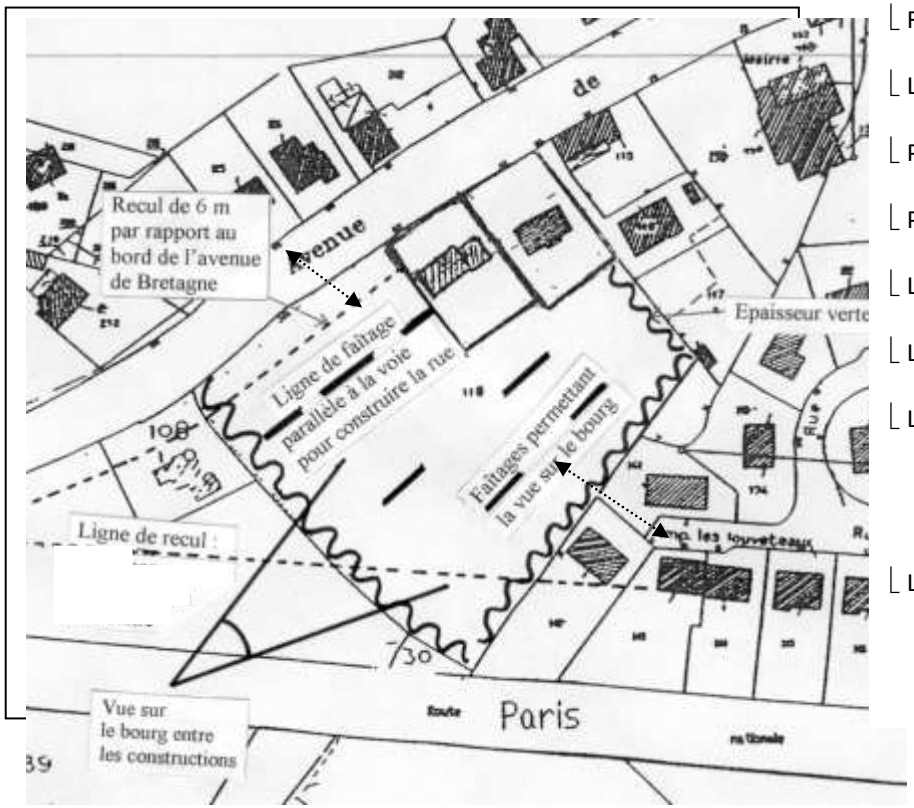
Par courrier en date du 05.12.2006, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine fait savoir qu'une rencontre a été organisée le 13.06.2006 pour définir précisément les règles à prendre en compte pour assurer une insertion maximale de ce nouveau quartier, qui constitue une extension urbaine située dans la perspective de l'église, monument historique protégé. Il indique que les orientations d'aménagement actuellement prévues pour ce secteur dans le cadre du P.L.U présentent des imperfections telles que le souhait de conserver une perspective monument ale sur l'église et l'implantation d'un écran végétal annulant cette perspective. De plus, les orientations de faîtage exigées actuellement engendrent des difficultés dans l'insertion de l'ensemble du secteur à urbaniser avec le paysage concerné, ce qui peut aboutir à la création d'un cadre de vie non structuré et sans urbanité réfléchie. Aussi, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine demande un projet rectifié pour améliorer l'insertion des lotissements Nord et Sud de la rue Henry Lebouteiller, afin de le rendre compatible avec l'identité du bourg de Fleurigné. Aussi, il confirme qu'il convient de modifier le P.L.U pour que cette extension du bourg située initialement sur la zone 1AUE n°4 soit acceptable.

Par conséquent, par courrier en date du 07.12.2006, la Mairie de Fleurigné a fait part à Monsieur le Sous-Préfet de son intention de procéder à la modification des orientations d'aménagements du P.L.U, afin de prendre en compte les remarques du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et de lever la contrainte qui pèse actuellement sur le secteur concerné.

Aussi, les sens de faîtages seront modifiés pour permettre une bonne intégration de ce secteur dans son environnement.

Orientations d'aménagement avant modification

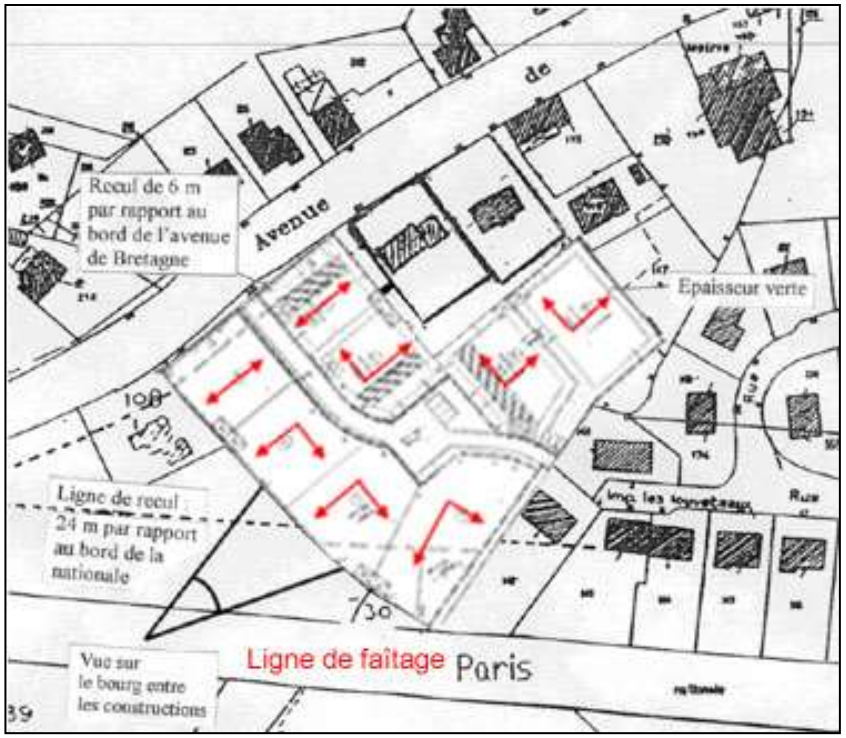
L'aménagement de la zone **1AUE n°4** devra respecter les principes schématisés sur le plan ci-dessous :



- Recul de 6 m obligatoire par rapport à l'alignement de l'avenue de Bretagne.
- La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
- Perspective à préserver depuis la RN12.
- Plantations en limites extérieures de la zone.
- L'accès au secteur se fera à partir de l'avenue de Bretagne.
- La voie principale devra relier l'avenue de Bretagne et l'impasse des Louveteaux.
- Les constructions devront être implantées obligatoirement à 6,00 m de l'alignement de l'avenue de Bretagne, elles se feront en retrait minimum de 34 m de l'axe de la RN 12 et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m pour les autres voies.
- Les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan, à savoir :
  - ® La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
  - ® Perspective à préserver depuis la R.N.

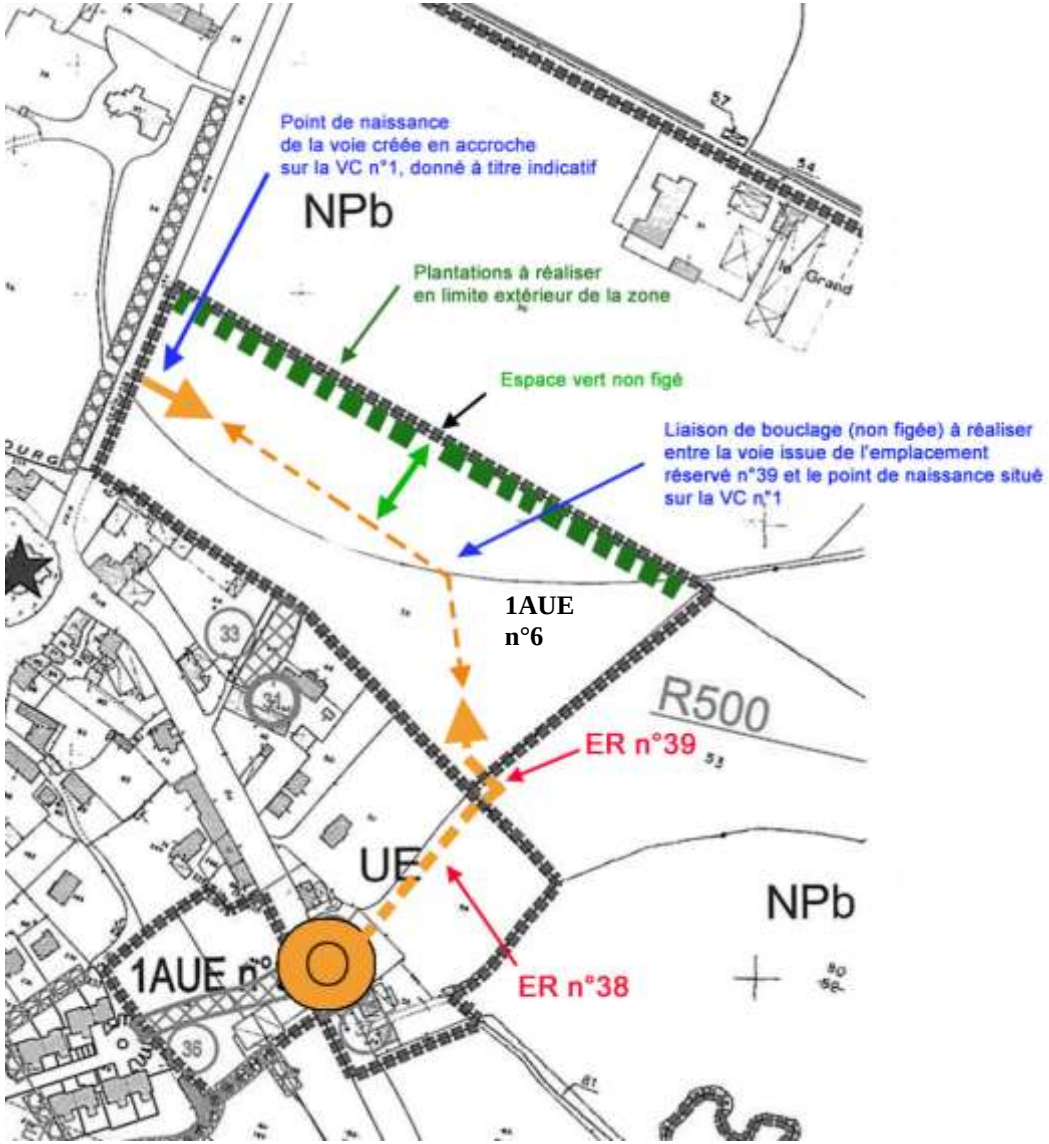
Orientations d'aménagement après modifications

L'aménagement de la zone **UE c** devra respecter les principes schématisés sur le plan ci-dessous :



- Recul de 6 m obligatoire par rapport à l'alignement de l'avenue de Bretagne.
- La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
- Perspective à préserver depuis la RN12.
- L'accès au secteur se fera à partir de l'avenue de Bretagne.
- La voie principale devra relier l'avenue de Bretagne et l'impasse des Louveteaux.
- Les constructions devront être implantées obligatoirement à 6,00 m de l'alignement de l'avenue de Bretagne, elles se feront en retrait minimum de 34 m de l'axe de la RN 12 et elles se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m pour les autres voies.
- Les constructions devront respecter les principes schématisés sur le plan, à savoir :
  - ® La ligne de faîtage des volumes principaux des constructions.
  - ® Perspective à préserver depuis la R.N.

3.2 – Modification des orientations d'aménagement pour inscrire des dispositions particulières concernant l'urbanisation de la zone 1AUE n°6, située à l'Est du bourg



- *Les accès à la zone 1AUE n° 6 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire en utilisant les emplacements réservés n°38 et n°39 et depuis la VC n°1 (le point de naissance de la voie n'est pas figé, il est donné à titre indicatif)*

- *Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°6 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre la voie issue des emplacements n°38 et n°39, afin de relier la VC n°1.*

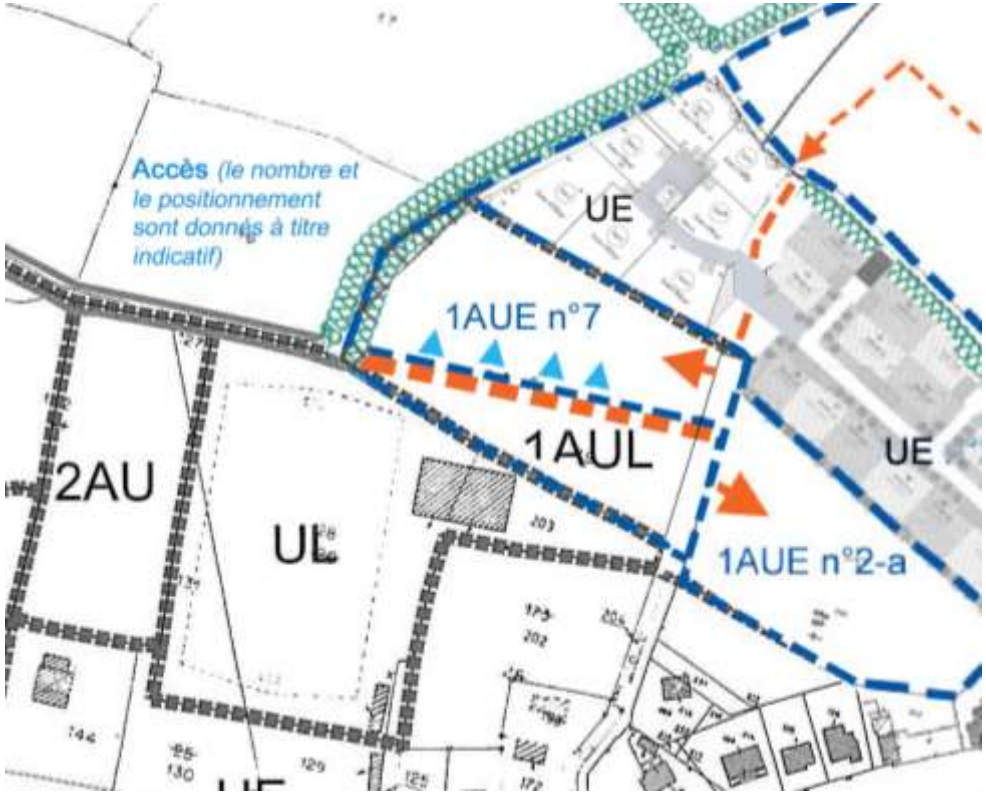
- *Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°6, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.*

- *Des plantations devront être réalisées en limite extérieure au Nord de la zone.*

3.3 – <u>Modification des orientations d'aménagement pour inscrire des dispositions particulières concernant l'urbanisation de la zone 1AUE n°7, située au Nord Ouest du bourg</u>

Suite à la modification d'une partie de la zone 1AUL en 1AUE n°7 :

Les orientations d'aménagements seront complétées concernant le secteur Ouest du bourg, afin de tenir compte de la modification d'une partie de la zone 1AUL en zone 1AUE n°7. L'objectif étant de préciser à titre indicatif les possibilités d'accès à la zone soit par la voie de desserte créée par l'emplacement réservé n°30 soit par la voie de desserte existante permettant de désenclaver le secteur 1AUE n°5



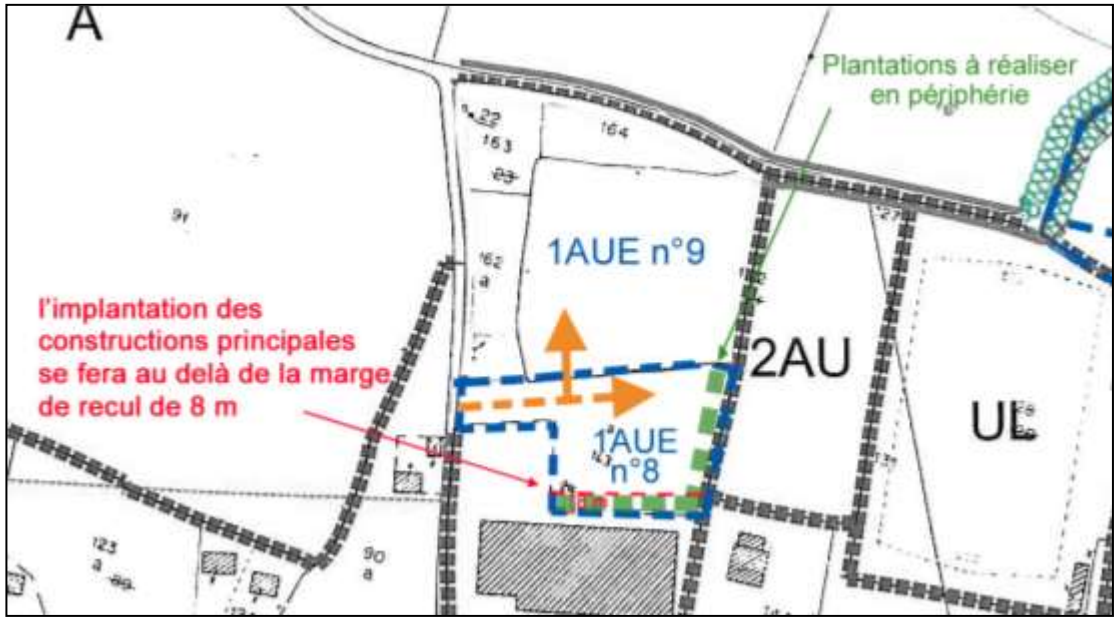
Les accès à la zone 1AUE n° 7 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire :

- *soit par la voie de desserte existante permettant de désenclaver la zone 1AUE n°5,*
- *soit par la voie créée par le biais de l'emplacement réservé n°30 (le nombre d'accès et le positionnement ne sont pas figés)*

3.4 – Modification des orientations d'aménagement pour inscrire des dispositions particulières concernant l'urbanisation de la zone 1AUE n°8, située à l'Ouest du bourg

Suite à la modification d'une partie de la zone UA en 1AUE n°8 :

Les orientations d'aménagements seront complétées concernant le secteur Ouest du bourg, afin de tenir compte de la modification d'une partie de la zone UA en zone 1AUE n°8. L'objectif étant de préciser à titre indicatif les possibilités d'accès à la zone, ainsi que les voies de dessertes internes devront permettre de désenclaver à termes la zone 1AUE n°9. Des plantations devront être réalisées en périphérie de la zone comme mentionné sur le schéma de principe.



- *Les accès à la zone 1AUE n° 8 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant. (le point de naissance de la voie n'est pas figé)*

- *La voie interne à la desserte de la zone 1AUE n°8 devra offrir la possibilité dans son tracé, de désenclaver la zone 1AUE n°9 (le tracé de la voie n'est pas figé)*

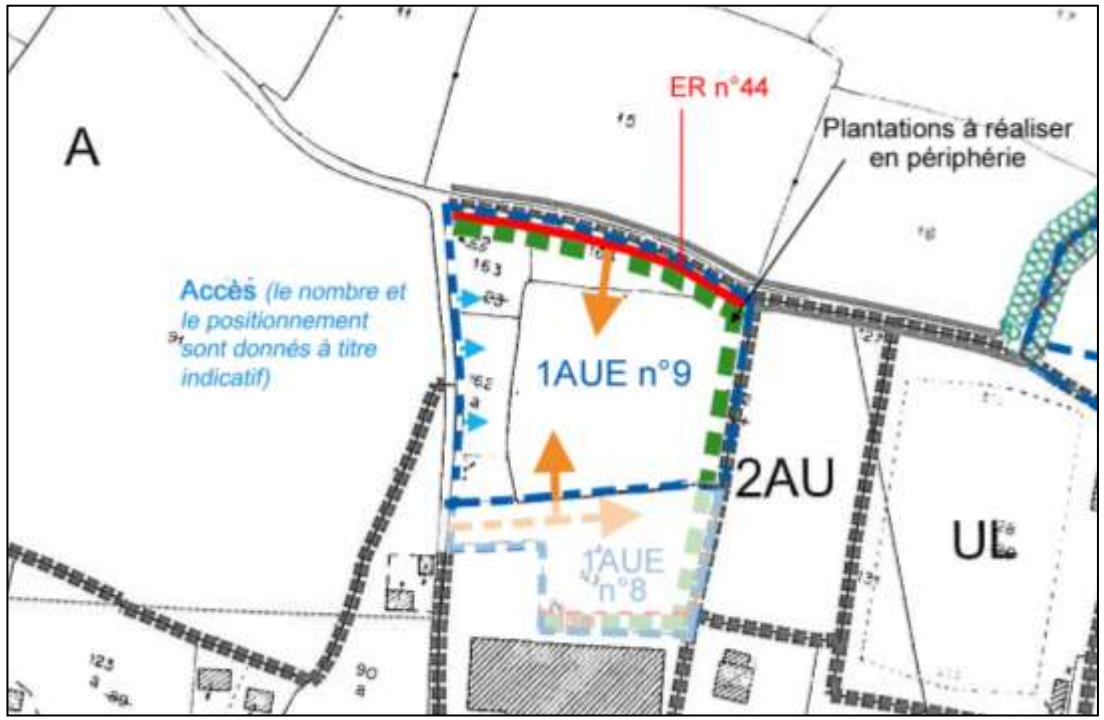
- *L'implantation des bâtiments principaux se fera en retrait de 10 m par rapport à la limite Sud de la zone.*
  A l'intérieur de la marge de recul, l'implantation de bâtiment annexe ou secondaire est autorisée.

- *Des plantations devront être réalisées en limites extérieures au Sud et à l'Est de la zone.*

3.5 – <u>Modification des orientations d'aménagement pour inscrire des dispositions particulières concernant l'urbanisation de la zone 1AUE n°9, située à l'Ouest du bourg</u>

Suite à la modification de la zone 1AUA en 1AUE n°9 :

Les orientations d'aménagements seront complétées concernant le secteur Ouest du bourg, afin de tenir compte de la modification de la zone 1AUA en zone 1AUE n°9. L'objectif étant de préciser à titre indicatif les possibilités d'accès à la zone, ainsi que les voies de dessertes internes. Des plantations devront être réalisées en périphérie de la zone comme mentionné sur le schéma de principe, afin de recomposer la haie bocagère qui était initialement repérée et qui a été supprimée par l'emprise de l'emplacement réservé.



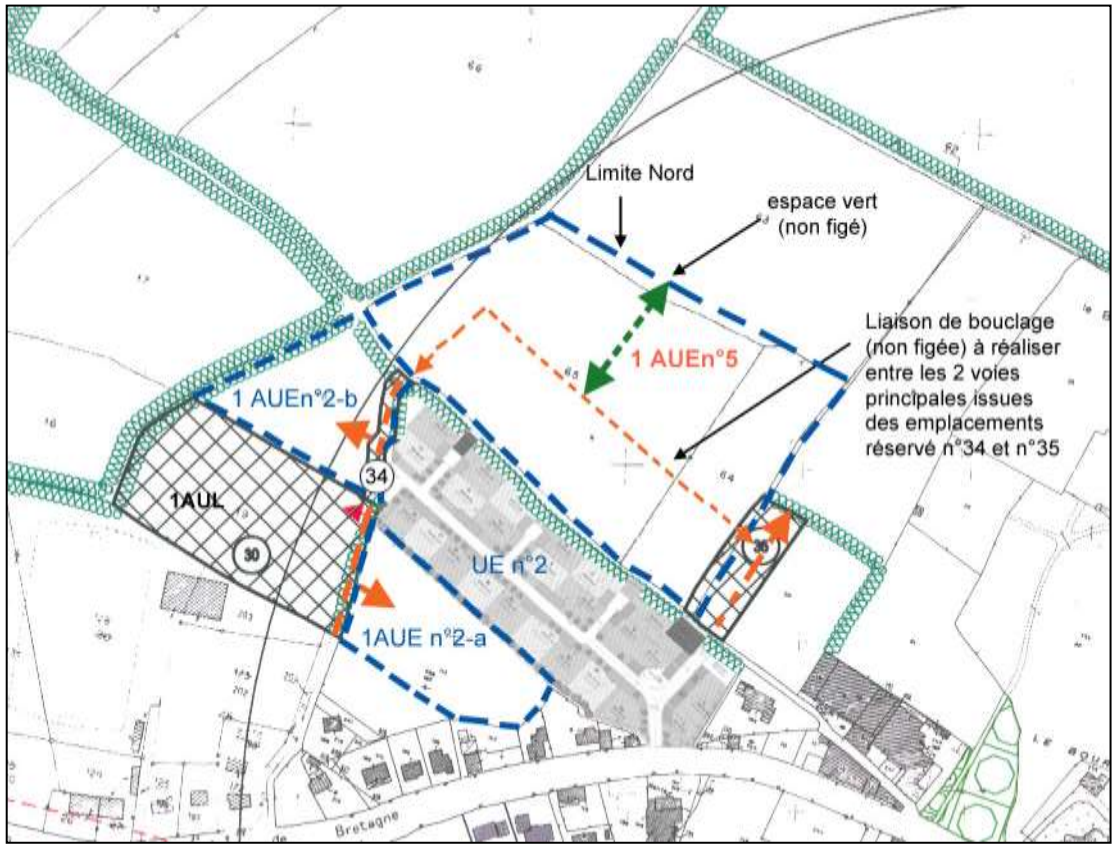
- *Les accès à la zone 1AUE n°9 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire soit :*
  - *depuis une voie créée en accroche sur le chemin existant élargit par l'emplacement réservé n°44 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)*
  - *depuis le prolongement de la voie de desserte interne de la zone 1AUE n°9 (le point de naissance de la voie n'est pas figé)*
  - *depuis le chemin existant (le nombre d'accès et le positionnement ne sont pas figés)*

- *Des plantations devront être réalisées en limites extérieures au Nord et à l'Est de la zone*.

Orientations d'aménagement avant modification – mise à jour

1 - Secteurs situés au Nord de l'avenue de Bretagne (Nord-Ouest du Bourg) :

L'aménagement des secteurs devra respecter le schéma de principe ci dessous :



- *Les accès aux zones 1AUE n°2-a et 1AUE n°2-b se feront conformément aux dispositions figurant au plan, c'est-à-dire en utilisant l'emplacement réservé n°34.*

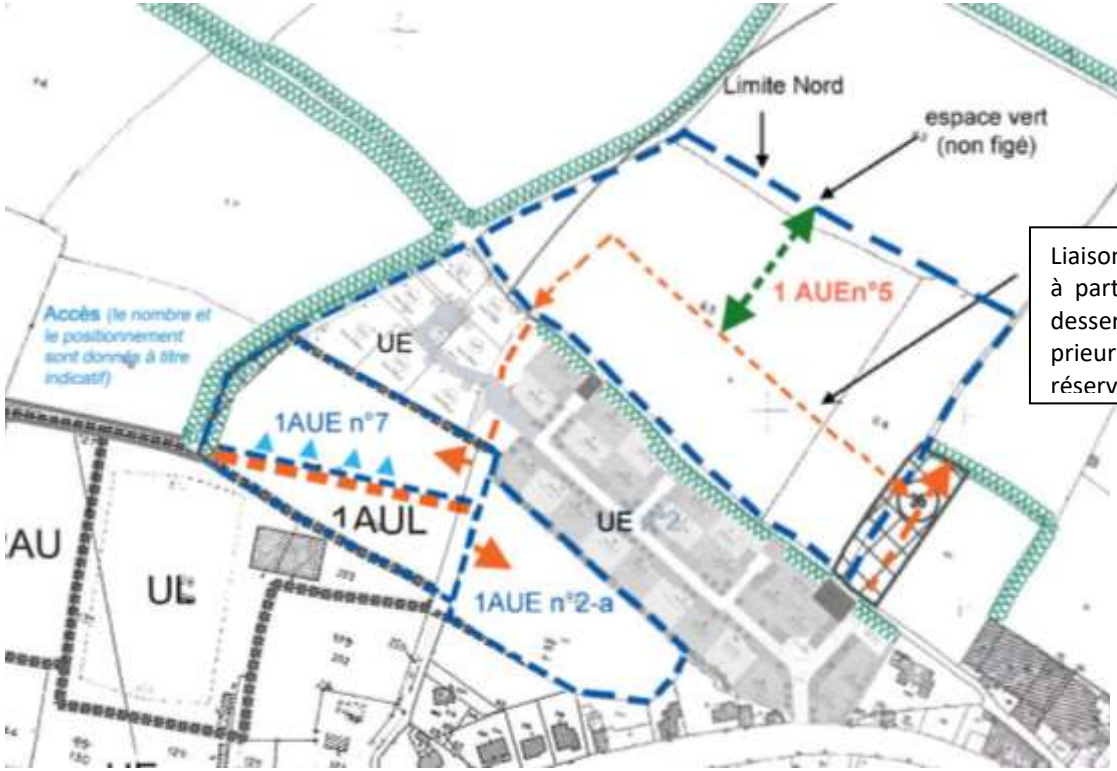
- *Les accès à la zone 1AUE n°5 se feront conformément aux dispositions figurant au plan, en utilisant l'emplacement réservé n°34 et n°35.*

- *Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°5 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre les 2 voies issues des emplacements n°34 et n°35 afin de relier les secteurs Est et Ouest de la zone.*

- *Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°5, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.*

- *Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.*

Orientations d'aménagement après modification – mise à jour



Liaison de bouclage (non figée) à réaliser à partir du prolongement de la voie de desserte interne du lotissement du prieuré et celle issue de l'emplacement réservé n°35

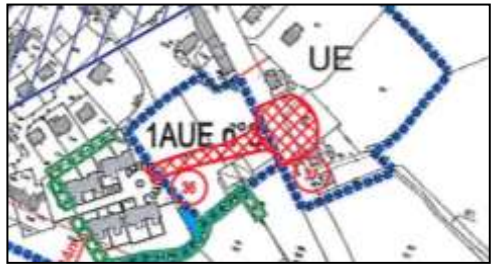
- *Les accès à la zone 1AUE n°2-a se feront conformément aux dispositions figurant au plan,*
- *Les accès à la zone 1AUE n°5 se feront conformément aux dispositions figurant au plan,*
- *Les voies internes à la desserte de la zone 1AUE n°5 devront permettre de créer une liaison de bouclage entre la voie de desserte interne du lotissement du Prieuré et celle issue de l'emplacement réservé n°35, afin de relier les secteurs Est et Ouest de la zone.*
- *Un espace vert suffisant sera maintenu entre la voie de bouclage créée et la limite Nord de la zone 1AUE n°5, afin d'anticiper le désenclavement de la zone située en contiguïté Nord.*
- *Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait minimum de 3 m, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.*

III- MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

1 – Suppression de l'emplacement réservé n°37

L'emplacement réservé n°37 est actuellement réalisé, il sera donc supprimer du tableau du référence

N° de référence au plan	Nature	Bénéficiaire
~~37~~	~~Création d'un giratoire rue du Maine~~	~~Commune~~



Plan avant modification

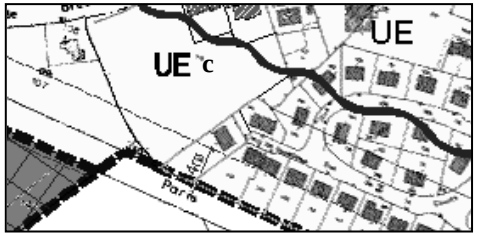
2 – Suppression de l'emplacement réservé n°32

L'emplacement réservé n°32 est actuellement réalisé, il sera donc supprimer du tableau du référence

N° de référence au plan	Nature	Bénéficiaire
~~32~~	~~Création d'une voie reliant l'impasse des Louveteaux et la zone 1AUE n°4~~	~~Commune~~



Plan avant modification

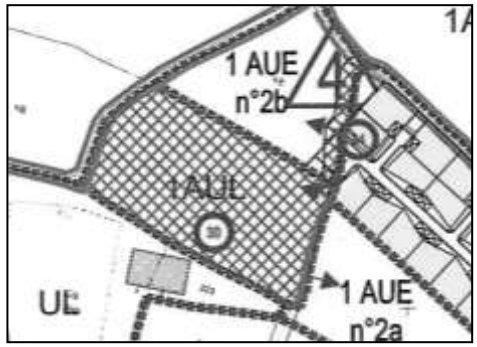


Plan apres modification

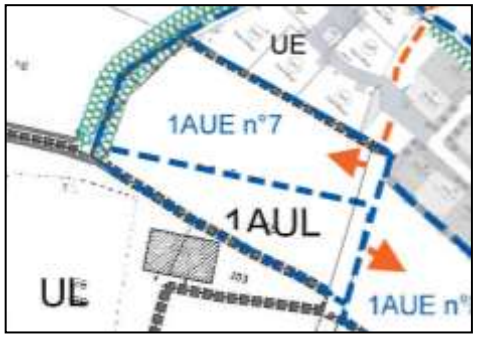
3 – Suppression de l'emplacement réservé n°34

L'emplacement réservé n°34 est actuellement réaliser puisqu'il permet d'accéder au lotissement ''résidence du Prieuré'. L'emplacement sera donc supprimer du tableau du référence

N° de référence au plan	Nature	Bénéficiaire
~~34~~	~~Création d'une voie de desserte pour les zones 1AUL et 1AUE n°2a et b et le désenclavement de la zone 1AUE n°5 au Nord-Ouest du bourg.~~	~~Commune~~



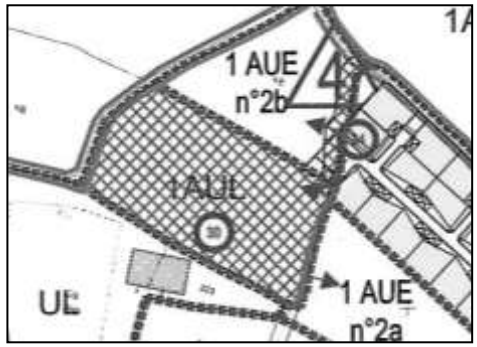
Plan avant modification



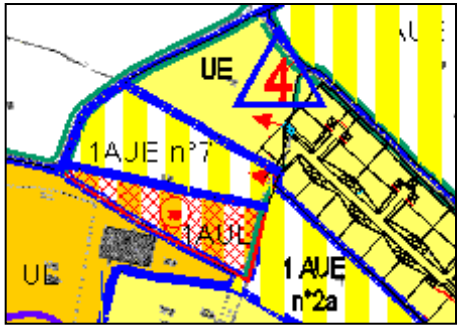
Plan apres modification

3 – Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°30

L'emplacement réservé n°30 est actuellement réservé sur la totalité de la zone 1AUL, la nature de l'emplacement réservé sera conservé, par ailleurs son périmètre sera réajusté à la nouvelle délimitation de la zone 1AUL. L'emplacement sera donc réduit et la création de voie sera rajoutée à sa nature.



Plan avant modification



Plan apres modification

N° de référence au plan	Nature	Bénéficiaire
30	Extension du complexe sportif existant (plateaux sportifs, bâtiments nécessaires, **voies** et parking)	Commune

4 – Création de deux emplacements réservés pour la desserte de la zone 2AUE Est modifiée en 1AUE

Deux emplacements seront réservés, afin de permettre le désenclavement des franges arrière du secteur Ouest du bourg, au Nord de la rue du Maine.

L'emplacement réservé n°38 permet dans un premier temps le désenclavement de la zone UE située à l'Est du bourg. Cet emplacement réservé prend naissance sur le giratoire situé avenue de Bretagne (ancien ER n°37).

Par conséquent, il sera ajouté aux plans comme suit :

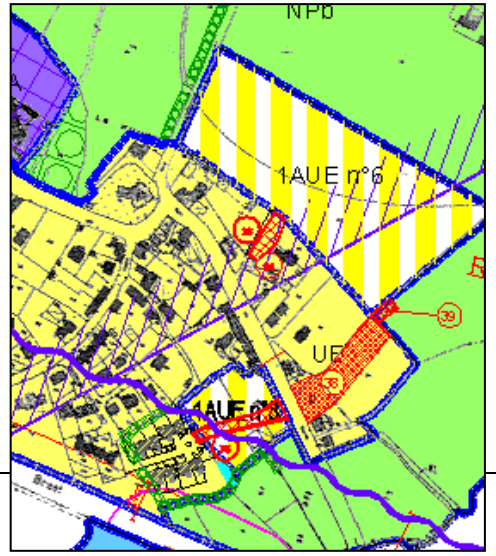
N° de référence au plan	Nature	Bénéficiaire
38	Création d'une voie de desserte en accroche sur le giratoire situé rue du Maine	Commune

L'emplacement réservé n°39 assurera la desserte de la zone (2AUE modifiée en) 1AUE Est. Il sera positionné dans le prolongement de l'emplacement réservé n°38 et permettra ainsi d'assurer une continuité de voirie dans le désenclavement des franges arrière de la zone UE.

Par conséquent, il sera ajouté aux plans comme suit :

N° de référence au plan	Nature	Bénéficiaire
39	Création d'une voie de desserte pour assurer le désenclavement de la zone 1AUE, dans le prolongement de la voie prévue en accroche sur le giratoire situé rue du Maine.	Commune





Plan avant modification ***Plan apres modification***

5 – Création de cinq emplacements réservés pour l'élargissement du chemin du Bois Mary

Afin de prendre en considération, la nature et l'importance du trafic qui sera engendré sur le chemin du Bois Mary et afin de faciliter la desserte des zones projetées en agrandissant la largeur du chemin existant.

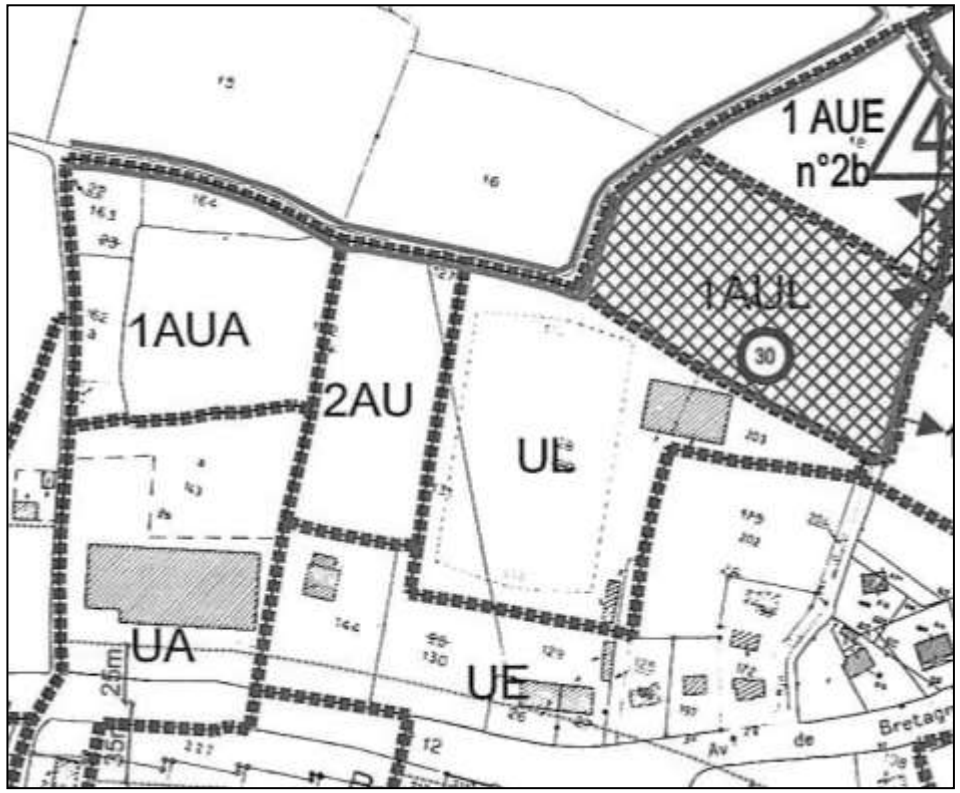
La création de l'emplacement réservé n°44, va supprimer pour partie une haie initialement repérée. Par conséquent les orientations d'aménagement relatives à la zone 1AUE n°9, mettront en évidence la nécessité de réaliser des plantations en périphérie de la zone.

Par conséquent, il sera ajouté aux plans comme suit :

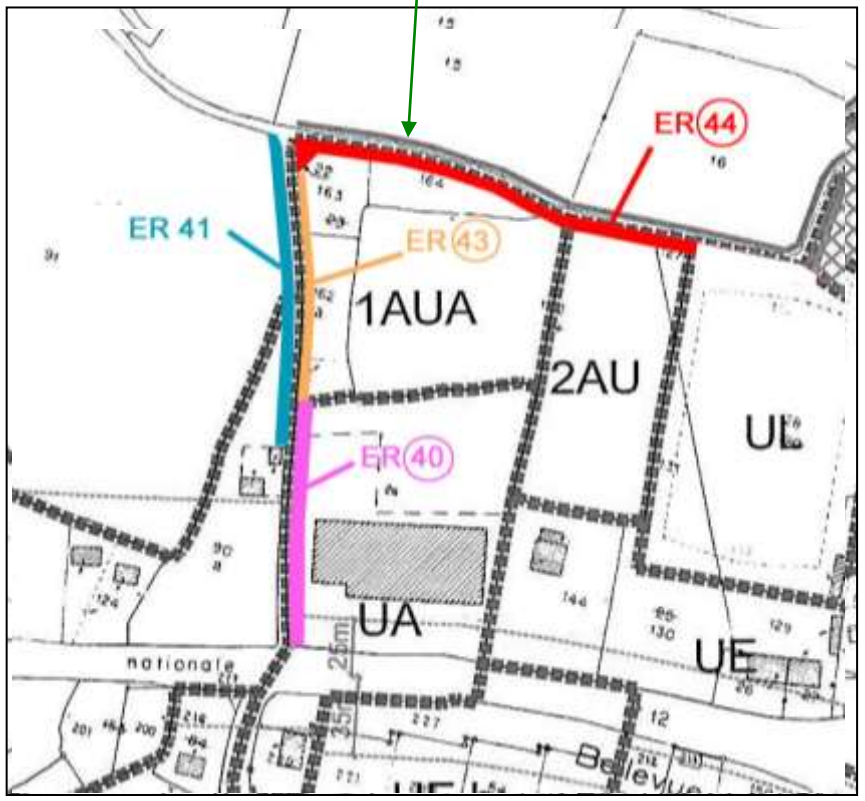
N° de référence au plan	**Nature**	**Bénéficiaire**
40	Elargissement du chemin pour répondre à la nature et l'importance du trafic	Commune
41	Elargissement du chemin pour répondre à la nature et l'importance du trafic	Commune
42	Elargissement du chemin pour répondre à la nature et l'importance du trafic	Commune
43	Elargissement du chemin pour répondre à la nature et l'importance du trafic	Commune
44	Elargissement du chemin pour répondre à la nature et l'importance du trafic	Commune

Suppression de la haie bocagère repérée, induite par la création de l'emplacement réservé permettant de relier le secteur de loisirs et sports au secteur d'habitat projeté.

Cette haie sera reconstituée par la mise en applications des dispositions relatives aux orientations d'aménagement



Plan avant modification



Plan après modification

V- MODIFICATION DU REGLEMENT

Les articles modifiés seront les suivants :

- **Article 2, article 3, article 6, article 11** de la zone **UE**
- **Article 2, article 3, article 6, article 11, article 13** de la zone **1AUE**
- **Article 2** de la zone **NA**

- Modification des articles 2, article 3, article 6, article 11 de la zone UE

Il s'agit de mettre en adéquation les modifications issues :
- du reclassement de la zone 1AUE n°4, actuellement viabilisée en zone UEc
- des orientations d'aménagement

Avec les dispositions réglementaires relatives à la zone UE

- Modification des articles 2, article 3, article 6, article 11, article 13 de la zone 1AUE

Il s'agit de mettre en adéquation les modifications issues :
- du reclassement de la zone 1AUE, actuellement viabilisées en zone UE (mise à jour)
- du classement des zones en 1AUE, qui engendrent de nouvelles dispositions réglementaires
- des orientations d'aménagement

Avec les dispositions réglementaires relatives à la zone 1AUE

- Modification de l'article 2 de la zone 1 NA

- **L'article 2 de la zone 1 AUE est modifié comme suit :**

*La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (UE, NH, …) dès lors qu'il est implanté à une distance maximale de **50 m** de l'habitation. Dans le cas particulier où la propriété est divisée par une voie et que la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation d'une annexe, celle-ci pourra être admise sur la partie non bâtie dans la limite d'une emprise maximale de 40 m².*

Cet article est modifié afin de clarifier la rédaction et permettre une implantation des bâtiments annexes au-delà d'une distance de 20 m.

En effet, la rédaction initiale implique implicitement que les bâtiments annexes doivent être positionnés à 20 m maximum de la construction d'habitation et ce, même lorsque le bâti annexe et la construction d'habitation sont situés intégralement dans la zone NA. Cette disposition est actuellement trop contraignante dans la mesure où, dans la zone NA la superficie des parcelles est plus importante que dans le tissu urbain de l'agglomération. Aussi, la modification envisagée à pour objectif d'augmenter la distance maximale autorisée entre la construction d'habitation et le bâtiment annexe, afin d'offrir d'avantage de possibilité quand à l'implantation du bâtiment annexe. La distance entre la construction et le bâtiment annexe est donc portée de 20 m à **50m**.

VI-Tableau des superficies

6.1 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE **(en ha)** avant modification	modifications	SUPERFICIE **(en ha)** après modification
TOTAL Zone UE	**23.85**		**25.36**
dont UE centre :	19.98	+0.73	20.71
UE la Perrière :	2.84		2.84
UE B au Sud de la RN 12	1.03		1.03
UEc au nord de la RN 12	0	+0.78	+0.78
TOTAL Zone UA	**3.26**		**3.26**
UA Ouest du bourg de part et d'autre RN.12 :	1.71		1.71
dont UA le Grand Champ :	0.59		0.59
UA Nord du bourg :	0.96	-0.39	0.57
TOTAL Zone UL	**1.54**		**1.54**
TOTAL ZONES URBAINES ***(dont espaces boisés classés TC)***	**28.65** *(0.08)*		**28.65** *(0.08)*

6.2 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES D'EXTENSION :

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE **(en ha)** avant modification	modifications	SUPERFICIE **(en ha)** après modification
TOTAL Zone 1AUE	**7.56**		**10.91**
1AUE n° 1 – Sud RN.12	1.34		1.34
dont 1AUE n° 2 – Nord RN.12 et Ouest du bourg :	1.46	-0.73	0.73
dont 1AUE n° 3 – Nord RN.12 et Est du bourg :	0.51		0.51
1AUE n° 4 – Nord RN.12 et en contiguïté avec cette dernière :	0.78	- 0.78	0
1AUE n° 5 – Nord du bourg	3.47		3.47
1AUE n° 6 – Est du bourg	0	+2.66	2.66
1AUE n° 7 – Nord- Ouest du bourg	0	+0.68	0.68
1AUE n° 8 – Ouest du bourg	0	+0.39	0.39
1AUE n° 9 – Ouest du bourg	0	+1.13	1.13
TOTAL Zone 1AUA	**1.13**	-1.13	**0**
dont 1AUA – Ouest du bourg:	(1.13)		
TOTAL Zone 1AUL	**1.14**	-0.68 +0.69	**1.15**
dont 1AUL – Nord des terrains de sports :	(1.14)		1.15
TOTAL Zone 2AU	**3.32**		**0**
2AU – Ouest des terrains de sports :	0.66	-0.66	0
2AUE – Nord Est du bourg :	2.66	-2.66	0
TOTAL ZONES D'EXTENSION ***(dont espaces boisés classés TC)***	**13.15** *(0.03)*		**13.15** *(0.03)*

6.3 – TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES :

DESIGNATION DE LA ZONE			SUPERFICIE **(en ha)** avant modification	SUPERFICIE **(en ha)** après modification
Zone naturelle de hameaux (NH)			**2.22**	**2.22**
dont	NH de Mont-Romain :	1.00		
	NH de la Beaujardière :	1.22		
Zone Agricole (A)			**18 032.39**	**18 032.39**
Zone naturelle mixte à vocation agricole (NA)			**229.07**	**229.07**
Zone naturelle de protection de site (NPb)			**411.46**	**411.46**
	NPb de Nichecoucou :	35.70		
dont	NPb Monerie – Bois Gaucher : 341.68			
	NPb Est :	16.95		
	NPb du château Bois Février :	17.13		
TOTAL ZONES NATURELLES ***(dont espaces boisés classés TC)***			**18 675.14** *(37.35)*	**18 675.14** *(37.35)*

6.4 – TABLEAU RECAPITULATIF :

DESIGNATION DE LA ZONE	**SUPERFICIE (en ha)** avant modification	**SUPERFICIE (en ha)** après modification
Zone UE	23.85	25.36
Zone UA	3.26	2.87
Zone UL	1.54	1.54
Zone 1AUE	7.56	10.91
Zone 1AUA	1.13	0
Zone 1AUL	1.14	1.15
Zone 2AU	3.32	0
Zone NH	2.22	2.22
Zone A	18 032.39	18 032.39
Zone NA	229.07	229.07
Zone NPb	411.46	411.46
TOTAL ***(dont espaces boisés classés TC)***	**18 717.00** *(37.38)*	**18 717.00** *(37.38)*