



## Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité n°1

Addendum au rapport de présentation



## Commune de La Tessoualle

Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU en date du 20 mai 2019



## Page 77. Tableau comparatif des surfaces

Tableau comparatif des surfaces :

POS		PLU APPRO		PLU Modif 2		PLU Mise en compatibilité n°1	
Zones	Superficies en hectares	Zones	Superficies en hectares	Zones	Superficies en hectares	Zones	Superficies en hectares
UA	12,96	zone_Ua	12,04	zone_Ua	12,04	zone_Ua	12,04
<i>dont Uaa</i>	2,94						
UC	70,54	zone_Uc	81,1	zone_Uc	80,95	zone_Uc	80,95
<i>dont Uca</i>	1,18	zone_Uca	2,6	zone_Uca	2,6	zone_Uca	2,6
		zone_Ucy	0,37	zone_Ucy	0,37	zone_Ucy	0,37
UL	6,2	zone_UL	10,55	zone_UL	10,7	zone_UL	10,7
UY	17,82	zone_Uy	17,64	zone_Uy	16,44	zone_Uy	16,44
Uyc	0,43	zone_UYc	0,43	zone_UYc	0,43	zone_UYc	0,43
				zone_Uys	1,2	zone_Uys	1,2
<b>Total U</b>	<b>107,52</b>	<b>Total U</b>	<b>124,73</b>	<b>Total U</b>	<b>124,73</b>	<b>Total U</b>	<b>124,73</b>
1NA	33,518	zone_1AUa	9,56	zone_1AUa	15,46	zone_1AUa	15,46
<i>dont 1NAc</i>	14,198						
<i>dont 1NAca</i>	4,23						
<i>dont 1NAy</i>	11,21						
<i>dont 1NAL</i>	3,88						
2NAc	23,46	zone_2AUa	5,9	zone_2AUa	0	zone_2AUa	0
		zone_2AUy	13,29	zone_2AUy	13,29	zone_2AUy	13,29
<b>Total NA</b>	<b>56,98</b>	<b>Total AU</b>	<b>28,75</b>	<b>Total AU</b>	<b>28,75</b>	<b>Total AU</b>	<b>28,75</b>
NC	611,79	zone_A	992,55	zone_A	992,55	zone_A	992,55
Nca	202,49	zone_Aep	494,74	zone_Aep	494,74	zone_Aep	494,74
Ncb	677,43	zone_Ap	12,26	zone_Ap	12,26	zone_Ap	12,26
<b>Total NC</b>	<b>1491,71</b>	<b>Total A</b>	<b>1499,55</b>	<b>Total A</b>	<b>1499,55</b>	<b>Total A</b>	<b>1499,55</b>
ND	210,43	zone_Nd	196,33	zone_Nd	196,33	zone_Nd	196,51
Nda	297,2						
		zone_NDd	1,4	zone_NDd	1,4	zone_NDd	1,22
Nde	1,01	zone_NDe	0,87	zone_NDe	0,87	zone_NDe	0,87
		zone_NDep	262,62	zone_NDep	262,62	zone_NDep	262,62
		zone_Nha	1,73	zone_Nha	1,73	zone_Nha	1,73
		zone_Nhb	4,36	zone_Nhb	4,36	zone_Nhb	4,36
		zone_Nhy	0,15	zone_Nhy	0,15	zone_Nhy	0,15
		zone_NDL	3,61	zone_NDL	3,61	zone_NDL	3,61
<b>Total N</b>	<b>508,64</b>	<b>Total N</b>	<b>471,07</b>	<b>Total N</b>	<b>471,07</b>	<b>Total N</b>	<b>471,07</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2164,85</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2124,1</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2124,1</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2124,1</b>



# Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

## 2. Addendum au rapport de présentation



Commune de La Tessoualle

Approbation en Conseil Municipal du 12 octobre 2015



## SOMMAIRE

1. Page 74.....	4
2. Page 77.....	5
3. Page 78.....	6
4. Page 81.....	7
5. Page 83.....	8
6. Page 87.....	9
7. Page 88.....	10
8. page 90.....	11

## 1. Page 74

Objectifs	Thème	Choix retenus au PLU
<p><b>Accompagner l'emploi</b></p>	<p>En confortant l'activité économique agricole</p>	<p>Aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation par rapport au POS à l'exception de la zone 2AUy et, même, les besoins fonciers ont été ajustés, amenant à réduire les zones AU.</p> <p>La zone 2AUy excède de 1,91 ha celle qui existait au Nord de la ZA de Montevi.</p> <p>La zone agricole n'autorise aucun changement de destination sauf s'ils ont vocation, outre la sauvegarde du patrimoine, à permettre la diversification des activités agricoles.</p> <p>La zone rurale n'est pratiquement pas mitée car, à part quelques îlots Nh (Nha, Nhb et Nhy) pour des questions d'occupation existantes qui ne sont pas seulement pour de l'habitat, le reste se partageant entre zone naturelle (en fonction d'enjeux environnementaux forts) et la zone agricole. Les seules restrictions sur les zones N et A peuvent être dues à la protection de captage d'eau et à la protection des zones humides. Concernant ces dernières, le règlement permet cependant des projets dès lors qu'ils satisferont aux dispositions de la loi sur l'eau.</p>
<p><b>Affirmer l'ambition démographique par une politique de logement adaptée</b></p>	<p>En suscitant l'essor démographique et en fixant les populations jeunes</p> <p>En mettant à disposition du potentiel pour la production de logements tout en diversifiant les formes d'habitat, en répondant aux aspirations des habitants et en limitant la consommation foncière</p> <p>En renforçant et en valorisant l'attractivité des équipements</p>	<p>La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration de ce PLU a porté à la fois sur la mixité de l'habitat qui peut être déterminante pour fixer de jeunes actifs, et sur la localisation des secteurs à développer pour l'habitat et leur relation avec la notion de centralité.</p> <p>C'est ainsi que d'une part, les orientations d'aménagement rappellent le taux de logements sociaux à produire quand les secteurs sont concernés, que le PADD mentionne la répartition des typologies d'habitat dans les opérations nouvelles et que, d'autre part, il a été choisi de recentrer les zones AU davantage vers le centre de l'agglomération. Cette orientation a pour intérêt d'avoir une plus grande proximité des équipements et de la fonction commerciale du centre.</p> <p>Les besoins pour assurer l'essor démographique sont assurés par la mise à disposition en 1AUa de <del>9,56</del> <b>15,46</b> ha <del>et en 2AUa de 5,89</del> ha, sachant que la commune envisage d'accueillir près de 500 nouveaux habitants d'ici à 10 ans.</p> <p>Les orientations d'aménagement précisent la densité moyenne à atteindre qui est de 10 logements à l'hectare pour le Domaine du Verdon, de 16 logements à l'hectare pour le Hameau du Lavoir et de 20 logements à l'hectare pour la Rimbouillère.</p> <p>Pour attirer de jeunes actifs, l'accent est mis également sur la nature des équipements à développer. La commune a vérifié qu'elle disposait de suffisamment de capacité et de foncier pour agrandir au besoin ses groupes scolaires. Il n'a pas été ainsi nécessaire de localiser une nouvelle implantation même pour un long terme.</p> <p>Concernant les équipements parascolaires qui sont à renforcer et intègrent notamment un projet de C.L.S.H., un terrain en agglomération, rue de La Bleutre (près de l'usine Little Mary) offre un potentiel intéressant de par sa surface de 2 854 m<sup>2</sup> et de par sa localisation à moins de 200 mètres de la zone 1AUa du Hameau du Lavoir dédiée à l'habitat à court-moyen terme.</p> <p>Les équipements de sport et de loisirs déjà bien représentés pourront également continuer à se développer sur leur site actuel.</p>

## 2. Page 77

Tableau comparatif des surfaces :

POS		PLU APPRO		PLU modif 2	
Zones	Superficies en hectares	Zones	Superficies en hectares	Zones	Superficies en hectares
UA	12,96	zone_Ua	12,04	zone_Ua	12,04
dont Uaa	2,94				
UC	70,54	zone_Uc	81,1	zone_Uc	80,95
Dont Uca	1,18	zone_Uca	2,6	zone_Uca	2,6
		zone_Ucy	0,37	zone_Ucy	0,37
UL	6,20	zone_UL	10,55	zone_UL	10,7
UY	17,82	zone_Uy	17,64	zone_Uy	16,44
Uyc	0,43	zone_UYc	0,43	zone_UYc	0,43
				zone_Uys	1,2
<b>Total U</b>	<b>107,52</b>	<b>Total U</b>	<b>124,73</b>	<b>Total U</b>	<b>124,73</b>
1NA	33,518	zone_1AUa	9,56	zone_1AUa	15,46
dont 1NAc	14,198				
dont 1NAca	4,23				
dont 1NAy	11,21				
dont 1NAL	3,88				
2NAc	23,46	zone_2AUa	5,9	zone_2AUa	0
		zone_2AUy	13,29	zone_2AUy	13,29
<b>Total NA</b>	<b>56,98</b>	<b>Total AU</b>	<b>28,75</b>	<b>Total AU</b>	<b>28,75</b>
NC	611,79	zone_A	992,55	zone_A	992,55
Nca	202,49	zone_Aep	494,74	zone_Aep	494,74
NCb	677,43	zone_Ap	12,26	zone_Ap	12,26
<b>Total NC</b>	<b>1 491,71</b>	<b>Total A</b>	<b>1499,55</b>	<b>Total A</b>	<b>1499,55</b>
ND	210,43	zone_Nd	196,33	zone_Nd	196,33
Nda	297,20				
		zone_NDd	1,4	zone_NDd	1,4
Nde	1,01	zone_NDe	0,87	zone_NDe	0,87
		zone_NDep	262,62	zone_NDep	262,62
		zone_Nha	1,73	zone_Nha	1,73
		zone_Nhb	4,36	zone_Nhb	4,36
		zone_Nhy	0,15	zone_Nhy	0,15
		zone_NDL	3,61	zone_NDL	3,61
<b>Total N</b>	<b>508,64</b>	<b>Total N</b>	<b>471,07</b>	<b>Total N</b>	<b>471,07</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 164,85</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 124,10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 124,10</b>

Les surfaces pour le POS sont issues du dossier de POS en vigueur avant l'approbation du PLU.

La différence générée peut être due à l'évolution des outils utilisés, autrefois manuels, aujourd'hui automatiques (Covadis – Autocad). On notera que les surfaces du PLU sont de ce fait plus réalistes.

### 3. Page 78

#### 1) Les zones d'habitat majoritaire

Pour tenir compte de la forme urbaine de l'agglomération, la commune a adapté le découpage du secteur aggloméré en fonction de la typologie existante du bâti et des perspectives d'évolution qu'elle souhaite y inciter.

##### *La zone UA*

**Délimitations de la zone :** La zone s'étend sur une superficie de 12,04 hectares. Elle recouvre le tissu ancien, traditionnellement dense où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Elle englobe le centre historique et ses extensions les plus anciennes qui se caractérisent également par leur densité.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité. Les constructions sont très souvent à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre. Les fronts urbains sont plus affirmés et les volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

**Evolution du périmètre :** La zone a été légèrement étendue afin d'intégrer des terrains répondant aux critères pré-énoncés. De plus, un sous-secteur du POS a été supprimé sans que cela modifie la superficie de la zone; il est conservé en UA mais correspond aujourd'hui à une délimitation patrimoniale aux documents graphiques.

##### *La zone UC*

**Délimitations de la zone :** La zone s'étend sur une superficie de 84,07 hectares. Elle concerne un tissu pavillonnaire plus récent que le secteur UA. Le paysage urbain de la zone UC y est d'ailleurs en partie opposé : implantation des bâtiments en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives, degré de « végétalisation » plus important, vocation quasi exclusive d'habitat, volumes bâtis moins important.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- UCa correspondant à La Bleutre et La Rimbouillère où l'assainissement collectif n'est pas envisagé,
- UCy correspondant à une entreprise en centre urbain où les possibilités d'évolution sont volontairement limitées.

**Evolution du périmètre :** La zone s'est agrandie puisqu'elle a absorbé les dernières opérations réalisées qui étaient en NA au POS. De plus, un des deux sous-secteurs du POS a été supprimé sans que cela modifie la superficie de la zone; il est conservé en UC mais correspond aujourd'hui à une délimitation patrimoniale aux documents graphiques, de même que celui en UCa conservé de La Rimbouillère. Le zonage en UCa de La Bleutre est nouveau de même que le zonage UCy.

##### *La zone 1AUa*

**Délimitations de la zone :** La zone s'étend sur une superficie de ~~9,56~~ 15,46 hectares. Elle concerne ~~deux-trois~~ ensembles de terrains autrefois zonés en 2AU. Ils sont tous ~~deux~~ en continuité du bourg. ~~et l'un-d'eux~~, Côté Sud, le Hameau du Lavoir a été ouvert en 1AUa par une ~~récente~~ modification du POS. ~~Le secteur de la Rimbouillère a été ouvert par une modification du PLU en 2015~~

## 4. Page 81

### *Caractéristiques*

La zone naturelle se décompose davantage que dans le POS. Il est d'ailleurs créé un chapitre spécifique pour les secteurs Nh pour une lecture plus aisée. C'est d'ailleurs là que réside le principal changement avec bien entendu la soumission à la fois au PPRI et à l'arrêté de protection de captage d'eau.

### B. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au PLU sont liés uniquement à l'amélioration de la desserte locale sur l'agglomération. Aucune construction n'est autorisée sur les secteurs concernés, excepté celles pour lesquelles ils ont été inscrits (destination). Le propriétaire des terrains visés bénéficie du droit de délaissement.

Figurent dans la liste :

- Création d'un accès (ER n°1) dans l'agglomération.
- Aménagement d'un carrefour (ER n°2) dans l'agglomération.

### C. Les espaces boisés classés

Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. L'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbre(s) est délivrée par les services de l'Etat. Tous les espaces boisés classés figurant au POS sont confirmés par le présent PLU, à l'exception d'un qui se trouvait en périphérie de l'extension de la ZA de Montevi et qui a été supprimé du fait du déclassement au profit de la zone agricole de ce secteur.

### D. Les aménagements paysagers à réaliser

Certains correspondent à des boisements à réaliser ; ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique et soumis à l'article ~~L.123.1.5.7°~~L.123.1.5 III, 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Les autres espaces à paysager, s'ils concernent des zones d'urbanisation future, figurent par principe aux orientations d'aménagement.

### E. Les entités archéologiques

Présentes sur toute la commune, elles sont figurées sur les documents graphiques par des hachures violettes lorsqu'il s'agit d'un secteur, ou par un « A » violet lorsqu'il s'agit d'un élément ponctuel. Ces secteurs ou éléments bénéficient de mesures de protection (cf. documents annexes et règlement écrit).

## 5. Page 83

- La fonction écologique :

La fonction écologique est définie, d'une part grâce à l'appréciation du degré d'évolution de la zone humide concernée et d'autre part grâce à l'évaluation de sa qualité biologique intrinsèque. »<sup>1</sup>

Représentation :

Les délimitations retenues sont reportées aux documents graphiques au titre de ~~L.123.1.5.7°)~~ L.123.1.5 III, 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme et le contenu réglementaire les préserve.

L'une d'entre elles apparaissait en 2AUy au diagnostic environnemental (cf. annexe 5.4 du dossier de PLU). « Le zonage ne fait plus apparaître cette partie de zone humide initialement localisée dans l'Etat Initial de l'Environnement. La Communauté d'Agglomération du Choletais, en charge du développement économique sur l'agglomération, est bien consciente de l'enjeu de préservation des zones humides sur son territoire, surtout lorsque ces dernières jouent un rôle indéniable pour la fonctionnalité hydraulique, la richesse floristique et des habitats.

Le diagnostic environnemental présenté dans l'Etat Initial de l'Environnement constitue un outil de pré connaissance de la fonctionnalité hydraulique du milieu environnant pour les communes, lors des stratégies de développement élaborées pour leur document d'urbanisme. Dans le cadre d'une phase plus opérationnelle, cette prélocalisation des zones humides ne permet pas d'avoir une approche exhaustive de la délimitation des zones humides au titre de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des dossiers loi sur l'Eau (articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement).

Par ailleurs, il ne permet pas d'appréhender le niveau d'enjeu de ces milieux en termes de fonctionnalité et de biodiversité. Le SDAGE Loire-Bretagne précise alors que « dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires (...) doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200%... ». La localisation d'une zone d'activités La Tessoualle-Loublande a déjà fait l'objet d'une validation des services de l'Etat et aussi d'un consensus du monde agricole, à travers l'élaboration du SCoT. Par la suite, des études de faisabilité plus poussées sur les différentes zones d'activités pressenties au SCoT (une zone stratégique « inter-régionale » de 60 ha le long de la RN 249 et 11 ha d'extension de la ZA de Montevi), seule une zone de 13,29 ha en continuité de la zone d'activités de Loublande est maintenue. Ce choix permet, notamment, de limiter l'impact environnemental : le périmètre reste en continuité d'une zone d'activités et préserve au maximum les zones humides pré-existantes. Dans le cadre des futures études pré-opérationnelles, poursuivant les études de faisabilité menées à ce jour, la CAC veillera à préserver la qualité du milieu et justifiera, dans le dossier loi sur l'Eau, les choix opérés et la mise en place de mesures compensatoires éventuelles à la préservation et à l'amélioration des qualités du milieu. A cette occasion, les services techniques de la CAC seront tenus de solliciter les services de la Police de l'Eau.

---

<sup>1</sup> Issu des données CAC

## 6. Page 87

### *La zone 2AUa*

~~**Délimitations de la zone** : La zone s'étend sur une superficie de 5,89 hectares. Elle est composée d'un ensemble de terrains d'un seul tenant en continuité Sud du bourg, où les voies publiques et carrefours, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas tous une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur la zone. Le secteur 2AUa devrait accueillir majoritairement des habitations. L'urbanisation est prévisible à long terme.~~

~~**Evolution du périmètre** : La zone 2AUa correspond à une reconduite du POS.~~

### *Caractéristiques*

~~Ces zones d'habitat sont d'organisation variée. L'objectif de ce PLU au travers soit des orientations d'aménagement, soit du règlement, est de permettre plus de densité et de mixité de l'habitat sans trahir ce qui les caractérise. Ce ne sont donc pas de profonds bouleversements qu'apporte le PLU mais plutôt une ouverture et une réflexion qui, par les articles sur les implantations, sur le traitement des espaces libres, conduisent à consommer moins de foncier. On permet dans certains cas davantage d'implantation en limite séparative, plus de hauteur. On est moins exigeant sur les espaces communs des opérations.~~

~~De plus, le règlement intègre des dispositions en faveur des équipements utilisant les énergies renouvelables.~~

### *Les zones d'activités et autres zones spécifiques*

#### *La zone UL*

~~**Délimitations de la zone** : La zone s'étend sur une superficie de ~~10,55~~ 10,7 hectares. Elle correspond à des secteurs dédiés aux équipements publics de sports et de loisirs.~~

~~**Evolution du périmètre** : La zone UL s'est agrandie par l'absorption de la zone 1NAL qui en prévoyait l'agrandissement.~~

#### *La zone UY*

~~**Délimitations de la zone** : Cette zone s'étend sur 18,07 ha et correspond à des secteurs d'activités organisés en sites dédiés. Au sein de cette zone ~~seul un~~ deux sous-secteur existe : UYc, qui correspond aux activités commerciales de grande surface dans le centre ancien ~~et UYs qui permet l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.~~~~

~~**Evolution du périmètre** : La zone est un peu moins importante car des terrains passés à une vocation d'habitat, dans la zone de St-Eloi, en ont été déduits, au bénéfice de la zone UC.~~

#### *La zone 2AUy*

~~**Délimitations de la zone** : Cette zone s'étend sur 13,29 ha et correspond uniquement à la création d'une zone artisanale en continuité de celle de Loublande, le long de la RN 249.~~

~~**Evolution du périmètre** : Ne disposant pas de manière suffisante des réseaux et la collectivité n'en ayant pas la maîtrise foncière, ce secteur qui était en A est ainsi fermé, réservé à long terme.~~

## 7. Page 88

graphiques, ce qui, conjugué aux dispositions écrites du règlement, permettra de mieux gérer le caractère de réceptacle des eaux de ruissellement de ce milieu, et favorisera également la préservation de la faune et de la flore qui sont associées.

En dehors des continuités d'agglomération, une seule zone d'urbanisation future a été délimitée. Il s'agit de la zone 2AUy pour laquelle la CAC aura à déposer un dossier loi sur l'Eau. Aucun espace boisé identifié au POS n'est supprimé à l'exception de celui qui se trouvait dans la zone d'extension de Monteви qui est supprimée mais certains sont passés en haie à protéger (L123.1.5.7°) au lieu de L130.1 du code de l'urbanisme).

L'intégration du PPRI de La Moine clarifie la situation des secteurs concernés par rapport à ce plan opposable au PLU. Ce PPRI ne concerne pas du tout l'extension de l'urbanisation par les zones AU.

### 3) *Les effets sur l'activité agricole*

Le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, quatre orientations ont été suivies :

- le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future, induisant une consommation moins importante de la zone agricole par rapport au POS,
- des efforts de densification du bâti et d'optimisation, en zone urbaine, des terrains disponibles, qui se traduit aux orientations d'aménagement notamment,
- localisation des extensions dans la continuité de la zone agglomérée en concertation avec la profession agricole, après examen des terrains des exploitations concernées.
- délimitation d'une zone Ap, agricole inconstructible.

Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Globalement, 28,74 hectares sont classés en zones AU (habitat + équipements + économie) dont 13,29 hectares consommés sur l'ancienne zone NC, correspondant à la zone 2AUy ; autrement, il s'agit uniquement de reconduction de zones NA du POS, sachant qu'une partie a basculé en Ap. Sur les 28,74 hectares, ~~19,18-13,29~~ ha sont en ~~2AU (2AUa et 2AUy)~~ et donc exploitables jusqu'à une modification du PLU pour ouverture et zonage en 1AU.

Le secteur Ap de la zone agricole correspond à des déclassements de zones NA qui ne sont ni nécessaires à ce stade du développement de la commune ni aisément aménageables du fait d'insuffisance et d'insécurité de leur desserte routière. Le classement Ap ne fait pas oublier qu'au-delà des 10 ans sur lesquels se projette ce PLU, ces terrains poseront de nouveau question en termes de pertinence pour leur urbanisation et que d'ici là, la collectivité a à résoudre les problèmes de desserte identifiés. Du reste, tous les déclassements de NA n'ont pas été mis en Ap ; certains sont en A constructibles.

### 4) *Les effets sur les paysages*

L'agglomération, structurée par le réseau hydrographique, l'est de manière concomitante par la topographie, générant un aspect parfois intimiste des

## 8. page 90

En terme d'impact paysager, les haies protégées par le POS le sont au PLU en étant identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article ~~L.123.1.5.7°)~~ L.123.1.5 III, 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme. Un inventaire des haies a été réalisé. Il est en annexe de ce PLU et permet de compléter les protections sur le milieu naturel.

### 2) *L'impact sur le paysage*

La délimitation des zones N permet de protéger plusieurs types de zones. Ce sont principalement des fonds de vallées, les berges de cours d'eau, les zones humides, les espaces boisés, une partie des franges urbaines, des coulées vertes et les secteurs soumis au PPRI. Les espaces boisés classés sont tous maintenus.

La préservation de la zone agricole par rapport aux effets de mitage permettra également de mieux gérer les perspectives paysagères intéressantes et signalées sur la carte « Paysage » au présent rapport de présentation.

## 1) Les effets sociodémographiques

### 1) *L'impact sur les équipements*

Près de 230 logements pourraient être réalisés en 10 ans sur l'agglomération. Cette production n'intègre pas de prévisions sur les besoins en logements de fonction des exploitants agricoles.

La commune souhaite accompagner ce développement démographique par le renforcement de la capacité d'accueil de certains de ses équipements en travaillant dès à présent sur un projet de centre de loisirs sans hébergement notamment.

Les secteurs où se trouvent déjà des équipements permettent, pour la majeure partie d'entre eux, de les faire évoluer. C'est le cas des équipements scolaires, de sport et de loisirs. L'effort à consentir se dirigera essentiellement vers l'enfance et la jeunesse puisque le parti de la commune est d'améliorer encore l'offre d'habitat pour les jeunes ménages.

### 2) *L'impact sur les stations d'épuration*

La commune est raccordée à la station d'épuration des Cinq Ponts qui est située sur le territoire de Cholet ; elle permet de répondre aux besoins futurs de la commune sur les zones U et AU.

Le zonage d'assainissement est actualisé afin de bien prévoir le raccordement des zones U, 1AUa, ~~2AUa~~ et 2AUy.

### 3) *L'impact sur le réseau de voirie*

En termes d'infrastructures de transports, les prévisions économiques et démographiques engendreront un accroissement du nombre de déplacements. La partie s'effectuant sur des modes alternatifs ne concernera majoritairement que les déplacements internes à l'agglomération.

L'évolution nécessaire du réseau viaire de desserte locale est un point fondamental et déterminant pour l'ouverture à terme des zones 2AU. En effet, une voie urbaine reste à créer afin d'éviter la traversée du centre par des poids lourds et de renforcer la sécurité d'accès des nouveaux quartiers d'habitat.

C'est pourquoi, dans un premier temps, seul sont mis à court-moyen terme



[www.sce.fr](http://www.sce.fr)

GROUPE KERAN