

Elaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de La Possonnière



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr



**THEMA Environnement
Agence Ouest**
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C
181 rue Georges Guyenemer
44150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(P.A.D.D.)*

Version approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal en
date du 17 janvier 2014 approuvant
le P.L.U.

Le Maire,
Célestin SUHARD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

ARTICLE L. 123-1-3 du code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

A. S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE DE RECOMPOSITION URBAINE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE POUR MINIMISER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

- ☒ Optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante, en privilégiant un développement sous forme organisée, au sein du tissu urbain existant ou à sa frange immédiate, afin de maîtriser la consommation foncière et la programmation :

Au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante (environ 6.0 ha) :

- secteur du centre-bourg, à l'est du foyer AAPAI (0.5 ha),
- secteur des Marres, rue Maurice Marcot (0.5 ha),
- secteur des Vaureîtres Est, rue Marie Barbarin (0.4 ha),
- secteur du Clos du Moulin ou la Poule, à l'ouest de la rue de Coulaines (1.4 ha),
- secteur du Tertre Huet (1.3 ha),
- secteur du Clos d'Angrie, au nord du Tertre Huet (1.2 ha),
- secteur des Guigniers (0.7 ha).

Potentiel permettant d'envisager la production d'une centaine de logements, sur la base d'une densité moyenne de 17 logements à l'hectare.

- ☒ Promouvoir un rythme de production de logements en adéquation avec le niveau d'équipement de la commune et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Loire Layon Lys Aubance (une quinzaine de logements en moyenne chaque année), soit la réalisation de 150 logements environ sur 10 ans ; l'enveloppe d'urbanisation existante ne suffisant pas à satisfaire l'intégralité des besoins, il s'avère nécessaire de rechercher la satisfaction des besoins restant à sa périphérie :

Aux franges de l'enveloppe d'urbanisation existante (environ 2.5 ha) :

- secteur de la Roche de l'Ine-Est, sous la place de la Mairie en direction de la gare (0.6 ha),
- secteur des Fontenelles, entre le Clos Poulard et Montplaisir (1.9 ha).

B. PERMETTRE L'ADAPTATION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PAR UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

- ☒ Maintenir un rythme de croissance démographique de + 0.9% par an, correspondant à l'évolution moyenne enregistrée ces vingt dernières années, soit un gain d'environ 225 habitants supplémentaires à l'horizon de 10 ans.
- ☒ Conforter l'offre en équipements de superstructures :
 - affirmer la vocation commerciale et de services de la place de la Mairie,
 - restructurer l'école élémentaire (sur le site actuel ou sur un nouveau).
- ☒ Améliorer le fonctionnement urbain :
 - accroître les capacités de stationnement aux abords du port, de la place du Pilori ainsi que de l'église et du cimetière,
 - encourager les déplacements à pied ou à vélo au sein de l'agglomération, en direction de la Gare et des équipements sportifs et scolaires, par l'aménagement d'itinéraires sécurisés nord-sud (requalification de l'avenue de la Gare et de la rue des Vaureîtres) et est-ouest, avec notamment la réalisation d'une liaison douce transversale depuis le Clos du Moulin (abords du château d'eau) et les écoles publiques.

C. PROTEGER ET VALORISER LA QUALITE DES PAYSAGES URBAINS

- ☒ Définir des prescriptions spécifiques concernant le patrimoine bâti remarquable présent dans le vieux-bourg, afin de préserver et mettre en valeur la qualité architecturale du bâti ancien.
- ☒ Protéger certains cœurs d'îlots jardinés du vieux-bourg ainsi que les parcs arborés de belles demeures afin de préserver des espaces de respiration et à certains endroits des vues sur le patrimoine bâti ou la vallée de la Loire.
- ☒ Donner accès au parc du château et à l'histoire de la commune en mettant en scène les ruines du château fort.

D. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE PRÉSENT SUR LA PARTIE RURALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- ☒ Protéger le bâti rural traditionnel présentant un intérêt patrimonial, et permettre sa valorisation dans le cadre de changements de destination.
- ☒ Développer les sentiers de randonnée sur la partie nord du territoire communal, afin que le patrimoine bâti présent sur cette partie de la commune soit mieux connu.
- ☒ Protéger les abords des édifices inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques tels que les identifient les périmètres de protection : moulin de la Roche et château de Cheigné (sur Saint-Georges-sur-Loire).
- ☒ Protéger les sites archéologiques connus.

II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

A. PROTÉGER LE GRAND PAYSAGE LIGÉRIEN APPARTENANT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO ET COUVERT EN PARTIE PAR LE SECTEUR NATURA 2000 ET LE SITE CLASSE DE LA CONFLUENCE MAINE-LOIRE

- ☒ Préserver la vallée de la Loire également identifiée comme corridor écologique majeur dans le Schéma de Cohérence Territoriale Loire Layon Lys Aubance ou comme zone humide d'importance nationale.
- ☒ Valoriser le coteau viticole en limite de commune avec Savennières.
- ☒ Concilier la valorisation touristique du port et la préservation d'un site paysager remarquable.

B. PRESERVER L'INTERET BIOLOGIQUE DU PLATEAU AU NORD DU VAL

- ☒ Préserver les noyaux de biodiversité relictuels au sein du bocage à l'ouest d'Angers ainsi que les corridors biologiques constitués par les vallons entaillant le plateau dans un axe nord/sud pour leur rôle structurant dans le grand paysage ainsi que pour la préservation et les déplacements de la faune.
- ☒ Protéger les zones humides en veillant à les intégrer dans la mesure du possible dans les zones naturelles du PLU ; l'atteinte à la petite zone humide décelée au sein du secteur à urbaniser au sud-ouest de la place de la mairie pourra être compensée en partie basse de la zone.
- ☒ Protéger les haies de qualité principalement localisées dans la moitié nord du territoire communal (réseau dense au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « Bocage mixte chêne pédonculé - chêne tauzin à l'ouest d'Angers ») pour leur rôle d'accroche dans le paysage ainsi que pour la préservation et les déplacements de la faune.

C. PROTEGER LES AOC VITICOLES A FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE

- ☒ Préserver les terroirs les plus intéressants (AOC Savennières, Coteaux de la Loire et Anjou Villages) qui, outre le fait de présenter une valeur agronomique certaine, sont garants de la qualité paysagère de la commune.

D. PROTEGER LES MASSIFS BOISES LES PLUS IMPORTANTS

- ☒ Conserver les boisements jouant non seulement un rôle dans le paysage mais également un rôle dans la protection des valeurs écologiques faunistiques et floristiques du territoire communal (bois de la Garenne, de l'Espoir, des Champs Courtois, de Mongardé, de l'Ermitage et des Trois Œufs).

E. CONFERER UN CARACTERE NATUREL A LA FRICHE INDUSTRIELLE DE LA ROCHE BOURDEAU

- ☒ Geler toute reconversion du site industriel dans l'attente d'une réduction de la pollution des sols.

F. PRESERVER LES SURFACES DE PRODUCTION AGRICOLE

- ☒ Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers un recentrage du développement urbain sur le bourg et une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante.
- ☒ Protéger de toute construction nouvelle une large partie du patrimoine viticole répertorié en Appellation d'Origine Contrôlée Coteaux de la Loire, Savennières et Anjou Villages, à savoir : les coteaux est et ouest du bourg et les coteaux situés entre La Roche et Les Vaurichards ; cette protection n'est pas appliquée aux emprises situées à l'ouest de la rue de Coulaines pour les raisons expliquées au point 1 de la partie relative aux orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.

G. EPARGNER LA POPULATION DES RISQUES ET NUISANCES

- ☒ Préserver de toute urbanisation nouvelle les secteurs de la commune concernés par le PPRI du Val du Louet.
- ☒ Prendre en compte le risque de remontée de nappe très prégnant sur la commune et notamment sur le bourg (sensibilité très forte et nappe sub-affleurante) dans l'édification des futures constructions (prescriptions pour les fondations).
- ☒ Geler tout projet de valorisation de la friche industrielle de la Roche Bourdeau dans l'attente d'une atténuation significative de la pollution des sols.
- ☒ Appliquer les normes d'isolement acoustique aux constructions devant s'implanter dans les secteurs affectés par les nuisances sonores liées à la voie ferrée (bande de 300 m de part et d'autre de la voie).

III. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

A. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS POUR FLUIDIFIER NOTAMMENT LE PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES MENAGES, ASSURER UNE MIXITE SOCIALE ET FACILITER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE SUR LE MOYEN TERME

- ☒ Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (individuel pur, individuel groupé, habitat intermédiaire voire petit collectif) en tenant compte des contextes urbains et paysagers propres à chaque site d'urbanisation future.
- ☒ Renforcer le poids du parc locatif et du parc aidé pour permettre à toutes les catégories socioprofessionnelles et tous les âges d'habiter la commune, en prévoyant un objectif global de 20-25 % de logements aidés (dont la moitié de logements locatifs sociaux) dans la production de logements sur les opérations organisées :
 - ⇒ au moins 50% de logements aidés (location, accession, location-accession), dont la moitié de logements locatifs sociaux, sur le site des Marres (rue Marcot),
 - ⇒ au moins 30% de logements aidés (location, accession, location-accession), dont la moitié de logements locatifs sociaux, sur les sites du Tertre Huet, des Guigniers, du Clos d'Angrie et des Fontenelles (le Clos Poulard),
 - ⇒ au moins 20% de logements aidés (location, accession, location-accession), dont la moitié de logements locatifs sociaux, sur le site du Clos du Moulin (la Poule).

IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

- ☒ Mettre en place avec le Conseil Général un plan de circulation de la desserte poids lourds de la commune à partir de la RD 961, à l'ouest de la commune, afin d'éviter leur passage dans le centre-bourg où le gabarit des voies est inadapté.
- ☒ Réaliser des aménagements sécuritaires aux entrées ouest, nord et est du bourg permettant de « casser » les vitesses automobiles.

- ☒ Anticiper les dessertes des futures opérations urbaines.
- ☒ Encourager la fréquentation du TER dans le cadre des déplacements vers Angers en facilitant l'accès piétons et cycles à la gare et en accueillant des populations nouvelles au plus près de cet équipement déjà très utilisé.
- ☒ Sécuriser les déplacements piétons et cycles sur la traverse du bourg (RD 111), notamment entre les lotissements des Vaureîtres et l'entrée ouest du bourg où les trottoirs ne sont actuellement pas stabilisés, mais également sur la rue de la Gare afin d'encourager les déplacements doux vers la gare TER.
- ☒ Réaliser une « boucle verte » autour du bourg permettant notamment aux habitants des lotissements à l'est du bourg (zone du château d'eau) de rejoindre les équipements sportifs et les écoles sans avoir recours à la voiture. Cette boucle s'appuiera :
 - au nord, sur la rue de Coulaines, le Rabanier, le secteur de la maison de retraite (après franchissement du vallon de la Meslière), les équipements scolaires et sportifs,
 - à l'ouest, sur la cité Bellevue,
 - au sud, sur la voie ferrée,
 - à l'est, sur le parc du château.

En termes de générateurs de flux, cette « boucle verte » desservira tous les futurs secteurs de développement urbain et la plupart des équipements structurants (dont la gare, les équipements sportifs et scolaires, l'espace intergénérationnel, la maison de retraite, ...). Elle garantira également un accès rapide aux commerces du centre-bourg, à la Loire, à la zone de loisirs du port, mais également à l'itinéraire Loire à Vélo par l'intermédiaire d'antennes en direction des lieux stratégiques.

- ☒ Développer les liaisons douces dans le cadre des futures opérations de développement urbain tout en recherchant des connexions avec le réseau existant et la future « boucle verte ».

V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune de La Possonnière bénéficie de l'implantation d'un central téléphonique dans le bourg, à proximité des écoles. De fait, la quasi-totalité du bourg, y compris la ZA Montplaisir, dispose d'un accès internet haut débit dans des conditions d'utilisation confortables (débit ADSL supérieur à 2 Mbit/s). Le reste du territoire présente en revanche des débits assez faibles (voire des zones blanches : débit nul ou quasi nul).

- ☒ Privilégier l'accueil de population et d'entreprises nouvelles au sein du bourg, de manière à pouvoir assurer un accès haut débit confortable et faciliter la mise en œuvre ultérieure du très haut débit.
- ☒ Faciliter le déploiement de la fibre optique par la mise en place de fourreaux d'attente lors des travaux de viabilisation des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble ou d'aménagement de traverse du bourg.

VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

- ☒ Conforter l'offre commerciale et de services existante en centre-bourg, élément essentiel à l'animation de la vie locale et à l'attractivité de la commune aux moyens :
 - de l'accueil de populations nouvelles à proximité du centre-bourg, à travers des opérations de densification ou de renouvellement urbains, et notamment l'installation de personnes vieillissantes ou handicapées plus captives,
 - de l'accroissement de l'offre en stationnement aux abords de la place de la Mairie et de la place du Pilon,
 - de la promotion de liaisons douces sécurisées en direction du centre-bourg, de manière à faciliter l'accès aux commerces pour les habitants ou pour les touristes de passage sur l'itinéraire Loire à vélo,
 - d'une offre de cellules commerciales nouvelles aux abords de la place de la Mairie, permettant le transfert de commerces ou de services difficiles d'accès ou à l'étroit dans leurs locaux actuels, voire l'installation de nouvelles enseignes.

VII. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

A. AFFIRMER LE ROLE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE A L'ECHELLE LOCALE

- ☒ Favoriser le maintien d'un tissu d'entreprises artisanales, à travers l'identification dans le PLU d'un potentiel d'extension limité de la Z.A. Montplaisir, afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises ou permettre la relocalisation d'activités ayant besoin de se développer mais ne pouvant le faire sur leur site actuel d'implantation, la zone actuelle ne disposant plus de capacité d'accueil alors que des demandes d'installation ont été formulées.
- ☒ Permettre le développement de la zone d'activités horticoles (entreprise Barrault) située à l'ouest du bourg tout en gérant la problématique du passage de la RD 111 au milieu des emprises (sécurisation des traversées) et en garantissant au mieux la préservation des terroirs viticoles AOC du secteur.

B. CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DE LA COMMUNE

- ☒ Préserver le maillage de sentiers de randonnée existant (sentier de randonnée pédestre de la CC Loire Layon).
- ☒ Conforter le site de loisirs du Port (réalisation de la « boucle verte », confortement de l'itinéraire Loire à vélo, ...).
- ☒ Sécuriser les accès et le stationnement au niveau des parcs de loisirs situés à l'Espoir au long de la RD 311 (l'Arche et le Jardin des Kangourous).
- ☒ Mettre en scène le patrimoine communal par l'intermédiaire du développement des déplacements doux.
- ☒ Préserver la qualité patrimoniale et paysagère de la commune.
- ☒ Autoriser la création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre de changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial en l'absence d'enjeux agricoles majeurs.

C. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- ☒ Limiter les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole.
- ☒ Restreindre les possibilités de changements de destination en campagne aux seuls ensembles bâtis cumulant intérêt architectural ou patrimonial et absence d'enjeux agricoles majeurs à proximité.
- ☒ Permettre le développement et l'accueil de sièges d'exploitation sur le plateau bocager et dans certains secteurs viticoles.
- ☒ Donner de la lisibilité aux exploitants agricoles par rapport au développement urbain à long terme (au-delà de l'échéance de ce PLU) à travers l'affichage d'un espace agricole tampon au niveau du Clos Poulard, identifiant le site préférentiel d'urbanisation ultérieure.

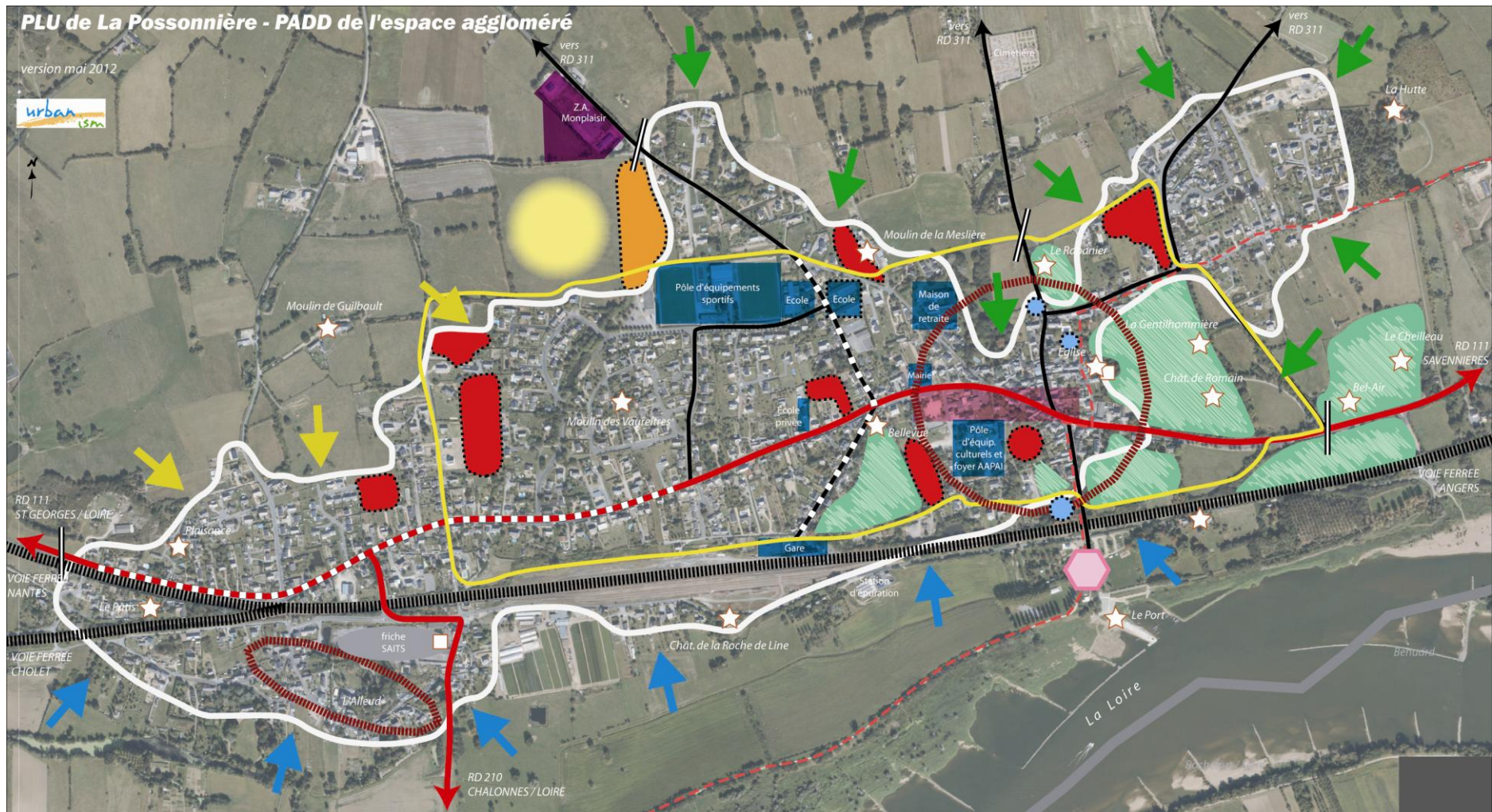
VIII. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. DEFINIR DES DENSITES MINIMALES DE LOGEMENTS POUR LES OPERATIONS FUTURES TENANT COMPTE DES CARACTERISTIQUES DE L'ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL ELLES S'INSERENT

- ☒ Définir des densités minimales de logements à produire dans les opérations d'aménagement d'ensemble futures tenant compte du positionnement de l'opération au sein de l'agglomération (proximité du centre-bourg ou des franges de l'agglomération) ainsi que des caractéristiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, la densité moyenne du PLU étant de 17 logements à l'hectare.
- ☒ Optimiser les capacités de densification et de renouvellement de l'enveloppe d'urbanisation existante du bourg en y prévoyant la satisfaction des deux-tiers des besoins exprimés en matière de logements.
- ☒ Satisfaire les besoins de développement résidentiel, artisanal, commercial ou de services en réduisant les surfaces équipées aptes à recevoir des constructions nouvelles ou à urbaniser de 17% entre le POS et le PLU.

urban ism

X. CARTOGRAPHIE DE L'AGGLOMERATION



PLU de La Possonnière - légende du PADD de l'espace aggloméré

version mai 2012



	Enveloppe urbaine actuelle
	Site de renouvellement urbain et de densification du tissu existant
	Site d'extension urbaine
	Secteur commercial à conforter
	Zone artisanale de Monplaisir à conforter
	Friche industrielle polluée où toute construction est proscrite
	Equipements existants (principaux générateurs de flux)
	Équipement à restructurer : école publique élémentaire
	Secteur de loirirs à conforter (port, guinguette, Loire à Vélo)
	Portion de voie à aménager (sécurisation des déplacements doux)
	Sécurisation des entrées ouest, nord et est du bourg
	Parcs de stationnements à réaliser
	Liaisons douces à réaliser : - Boucle autour du bourg - Découverte des restes du château fort dans le parc de l'actuel château
	Itinéraire Loire à Vélo
	Tissu urbain à préserver au regard de sa qualité paysagère
	Élément de patrimoine bâti à protéger
	Entité archéologique à préserver
	Parcs de grandes propriétés et jardins de centre-bourg à protéger
	Espace agricole tampon au sein duquel aucune implantation d'installations agricoles non démontables n'est permise, afin de ne pas entraver un développement urbain à plus long terme
	Limite de l'espace agricole protégé
	Limite d'un espace naturel protégé au titre de son intérêt paysager et écologique
	Limite de l'espace naturel de la vallée de la Loire protégé en raison de son intérêt paysager (patrimoine mondial de l'UNESCO) et de son caractère inondable