

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE LA POSSONNIERE (49)



PLU approuvé le 17
janvier 2014

OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°3 du PLU

2

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 1^{er} février
2019 approuvant la modification n°1 du
PLU.

Le Maire,

Jacques GENEVOIS

1.	SITE DES MARRES, RUE MAURICE MARCOT	3
2.	SITE DES VAUREITRES, RUE MARIE BARBARIN	5
3.	SITE DU CLOS DU MOULIN (OU LA POULE).....	7
4.	SITE DES GUIGNIERS	9
5.	SITE DE MONTPLAISIR	11
6.	SITE DE LANDERONDE	13

1. SITE DES MARRES, RUE MAURICE MARCOT

OBJECTIF

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

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

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

PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB1), qui représente une surface de 0,5 ha environ, soit un potentiel de 8 logements minimum, dont 50% au moins de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

Déplacements motorisés

Le site présente une faible surface, une faible largeur et une profondeur plus importante. La participation au maillage viaire de la commune semble peu probable dans la mesure où la partie nord du site débouche sur l'espace agricole/naturel. L'accès au site pourra se faire depuis le chemin de la Meslière et/ou depuis la rue Marcot, mais dans ce cas au plus près de la rue des Vaureîtres, à l'endroit où le talus est le moins prononcé.

Déplacements doux

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

PROGRAMME ET FORME URBAINE

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

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

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

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

Les espaces libres du site ne doivent pas être monopolisés par l'automobile. Il conviendrait que ces espaces participent à une ambiance végétale globale (plantations, secteurs enherbés, noues, ...).

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

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

Modification n°1

4



2. SITE DES VAUREITRES, RUE MARIE BARBARIN

OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'habitat à court/moyen terme d'une dent creuse en plein centre-bourg, à proximité directe des écoles et des commerces. L'objectif majeur de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce site est de régir le développement urbain qui pourrait s'y réaliser. Il s'agit en effet quasiment uniquement de fonds de parcelles. Celles-ci sont de type « lanières », c'est-à-dire très profondes et présentant peu de façade sur voie. Une urbanisation par à-coups de cet ensemble est compliquée en raison de la difficulté d'accès à l'arrière depuis chaque parcelle. Par ailleurs, dans le cas où un accès privatif serait possible, cela générerait une multiplication des accès directs sur la rue Barbarin présentant déjà de nombreux accès privés. En outre, les parcelles étant très étroites, il serait difficile d'y implanter un logement en second rideau sur chacune d'entre elle. L'orientation d'aménagement vie donc à encourager une réflexion plus globale afin de permettre une urbanisation cohérente de cet espace tout en garantissant à la commune d'atteindre les objectifs de densification du tissu urbain de bourg imposés par le SCoT.

L'un des enjeux est également de dégager quelques places de stationnements pour résoudre les problèmes liés à la desserte de l'école privée (dépourvue de stationnement).

Description du site : il s'agit actuellement de terrains occupés de jardins (pelouse, potager, verger, ...) ; la sensibilité écologie du site est considérée comme faible. Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB2), qui représente une surface de 0,4 ha environ, qui doit accueillir une aire de stationnement en bordure de rue et permettre la réalisation de 6 à 7 logements environ à l'arrière.

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

Déplacements motorisés

Etant donnée la localisation du site, la desserte se fera depuis la rue Marie Barbarin via une petite placette accueillant du stationnement, la voie fonctionnant en système d'impasse.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

L'opération se réalisera d'un seul tenant en raison de la faible emprise du site. A vocation d'habitat, l'urbanisation se fera sous forme de logements groupés (voire de logements individuels).

Le site vise à accueillir environ 6/7 logements.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Etant donné le peu de logements desservis, la voie de desserte ne nécessitera pas un large profil. Par ailleurs, la placette accueillant quelques places de stationnement devra être plantée (qualité des paysages urbains) et rappellera ainsi le verger actuel.



3. SITE DU CLOS DU MOULIN (OU LA POULE)

OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'habitat à court/moyen terme d'un secteur faisant un lien entre le centre-bourg et les extensions urbaines plus récentes du nord-est. L'un des enjeux est d'affirmer et de qualifier une entrée de bourg nord – aujourd'hui peu marquée et aux espaces publics délimités – par un aménagement urbain de qualité.

Description du site : les terrains sont occupés à l'ouest par une prairie mésophile, au centre par une friche herbacée, et à l'est par une chênaie-charmaie mêlée à un fourré. L'intérêt écologique est considéré comme limité (faible à moyen). Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB3), qui représente une surface de 1,4 ha environ, soit un potentiel de 25 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 18 logements à l'hectare, dont 20% au moins de logements aidés (dont 15% au moins sera des logements locatifs sociaux).

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

Etant donnée la morphologie du site, il est compliqué de prévoir une voirie à 2 points d'entrée/sortie. La desserte se fera donc depuis la rue de Coulaines. L'entrée dans l'opération permettra de marquer celle du lotissement du Clos Neuf situé en face (placette, plateau, ..., permettant notamment de freiner les vitesses des véhicules).

Les accès directs des parties privatives seront interdits sur le chemin longeant le site au nord (seuls les accès automobiles des logements existants à l'ouest seront autorisés), ainsi qu'entre la placette sur la rue de Coulaines et le château d'eau. Sur la partie Est du site, les accès directs depuis la rue de Coulaines seront autorisés.

DÉPLACEMENTS DOUX

Le site s'inscrit sur le passage de la boucle verte imaginée par la Municipalité et identifiée au PADD ainsi qu'au plan de zonage (via l'emplacement réservé n°11). Cette boucle verte longe la partie nord du site. Les parcelles situées en partie nord du site pourront disposer d'un accès piétons direct sur le chemin (mais pas automobile). Une coulée verte centrale accueillera une liaison douce qui ressortira notamment sur la rue de Bel Air.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

L'opération pourra se réaliser par tranches. A vocation d'habitat, l'urbanisation se fera sous forme de logements individuels purs, individuels groupés, voire intermédiaires. La placette sur la rue de Coulaines sera cadrée par du bâti. Dans la partie sud du site, la rue sera structurée par une accroche bâtie (pignon, façade, mur, ...). A l'extrême sud, la morphologie du site se prête à la réalisation d'une petite opération groupée ou intermédiaire. En partie nord, les parcelles situées le long du chemin présenteront une diversité des implantations du bâti.

Le site vise à accueillir environ 25 logements dont au moins 20% de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux). Si l'opération devait se réaliser par tranches, chacune accueillerait 20% de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

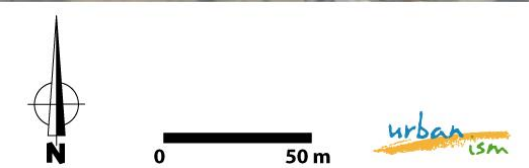
Comme expliqué, l'entrée du quartier sera aménagée de manière à qualifier également l'entrée du lotissement du Clos Neuf et à marquer l'entrée dans le centre-bourg, en sécurisant la rue de Coulaines.

La voie de desserte s'achèvera en partie ouest sur une placette permettant de desservir les logements de ce secteur. Un principe de coulée verte centrale pourra

permettre en limite sud la gestion des eaux pluviales. Elle sera le support d'une liaison douce entre la boucle verte et le sud du site (et le prolongement vers la rue de Bel-Air).

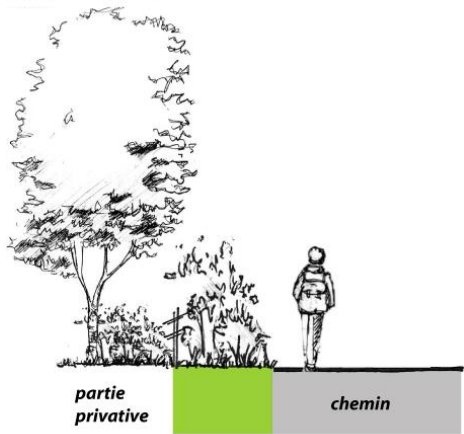
Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la Poule
version du 11 mai 2012

- secteur ouvert à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat (1,2 ha environ)
- placette conviviale cadrée par du bâti
- structuration de la rue par une accroche bâtie (pignon, façade, mur, ...), particulièrement en partie sud où la morphologie du site se prête à la réalisation d'une petite opération groupée
- principe de coulée verte accueillant une liaison douce, conservant quelques sujets végétaux existants et pouvant permettre la gestion des eaux pluviales en partie basse
- limite privée/publique à gérer par des plantations de qualité et une diversité des implantations du bâti (en fond vers le chemin piéton, ou en avant vers la voie de desserte)
- liaisons douces à créer
- principe de voie de desserte principale
- principe d'accès
- accès/sorties directs véhicules interdits



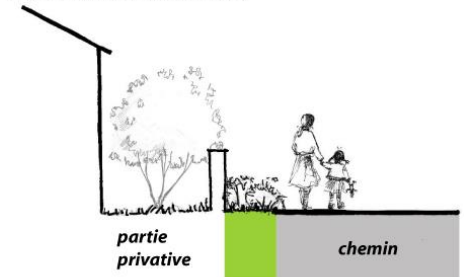
exemple d'implantation du bâti en front de parcelle :

- gestion de la limite publique/privée par un muret
- arbre de haute tige en fond de parcelle
- plantation arbustive en bordure du chemin



exemple d'implantation du bâti en fond de parcelle :

- gestion souple de la limite publique/privée
- plantation basse (type vivaces)



4. SITE DES GUIGNIERS

OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'habitat à court/moyen terme d'un secteur situé dans le prolongement d'un petit lotissement récent venant combler une dent creuse à l'arrière de la Cité Bellevue.

Description du site : les terrains sont occupés essentiellement d'une friche herbacée. L'intérêt écologique est considéré comme faible. Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (secteur UB4) qui représente une surface de 0,7 ha environ, soit un potentiel de 12 logements environ sur la base d'une densité minimale moyenne de 17/18 logements à l'hectare, dont 30% au moins de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

Etant donnée la morphologie et la localisation du site, une voirie traversante est à prévoir permettant un maillage et un confortement du réseau existant. En sortie Est, un système de sens unique pourra être mis en place.

DÉPLACEMENTS DOUX

Le site se trouve à proximité du passage de la boucle verte imaginée par la Municipalité et identifiée au PADD ainsi qu'au plan de zonage (via l'emplacement réservé n°11). Une liaison douce transversale est donc à prévoir permettant de rabattre les flux piétons et cycles sur cette boucle verte.

PROGRAMME ET FORME URBAINE

L'opération se réalisera d'un seul tenant. A vocation d'habitat, l'urbanisation se fera sous forme de logements individuels purs et individuels groupés. La placette en partie ouest sera cadrée par du bâti. On recherchera au maximum une implantation du bâti en front de rue pour dégager des jardins profonds à l'arrière.

Le site vise à accueillir une douzaine de logements, dont au moins 30% de logements aidés (dont la moitié sera des logements locatifs sociaux).

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Comme expliqué, l'entrée ouest du site sera marquée par une placette conviviale qui donnera également une ambiance plus urbaine au lotissement existant.

L'interface avec l'espace agricole/naturel en limite nord devra être accompagnée d'une qualification paysagère (type haie champêtre, ...).

Orientations d'Aménagement et de Programmation du site des Guigniers version du 8 mars 2012

*Cf. Orientation d'Aménagement et de
Programmation du site du Tertre Huet*

- secteur ouvert à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat (0,7 ha environ)
- qualification paysagère des franges (haies bocagères arbustives et arborées)
- placettes conviviales cadrées par du bâti
- liaisons douces à créer
- principes de voies de dessertes

les Guigniers

urban
ism

0 50 m

5. SITE DE MONTPLAISIR

OBJECTIF

S'inscrire dans un schéma de développement à dominante d'activités à court/moyen terme d'un secteur venant en extension de la zone artisanales actuelle. L'objectif premier de l'aménagement de ce site est de proposer des possibilités d'installation à des activités artisanales (la ZA contigüe étant remplie).

Description du site : il est occupé essentiellement de champs. La haie située en bordure ouest de l'actuelle zone artisanale présente une sensibilité écologique forte. Le site ne recèle pas de zone humide (inventaire réalisé selon les critères floristique et pédologique).

PROGRAMME

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U. (zone UY1), qui représente une surface de 0,9 ha environ. Le site accueillera des activités artisanales d'échelle locale.

PARTI D'AMÉNAGEMENT

ACCÈS

L'accès au site se fait par la rue des Vaureîtres, à partir du passage prévu dans le schéma d'aménagement de l'actuelle ZA.

Les accès/sorties directs privatifs seront interdits sur le chemin longeant le sud du site.

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

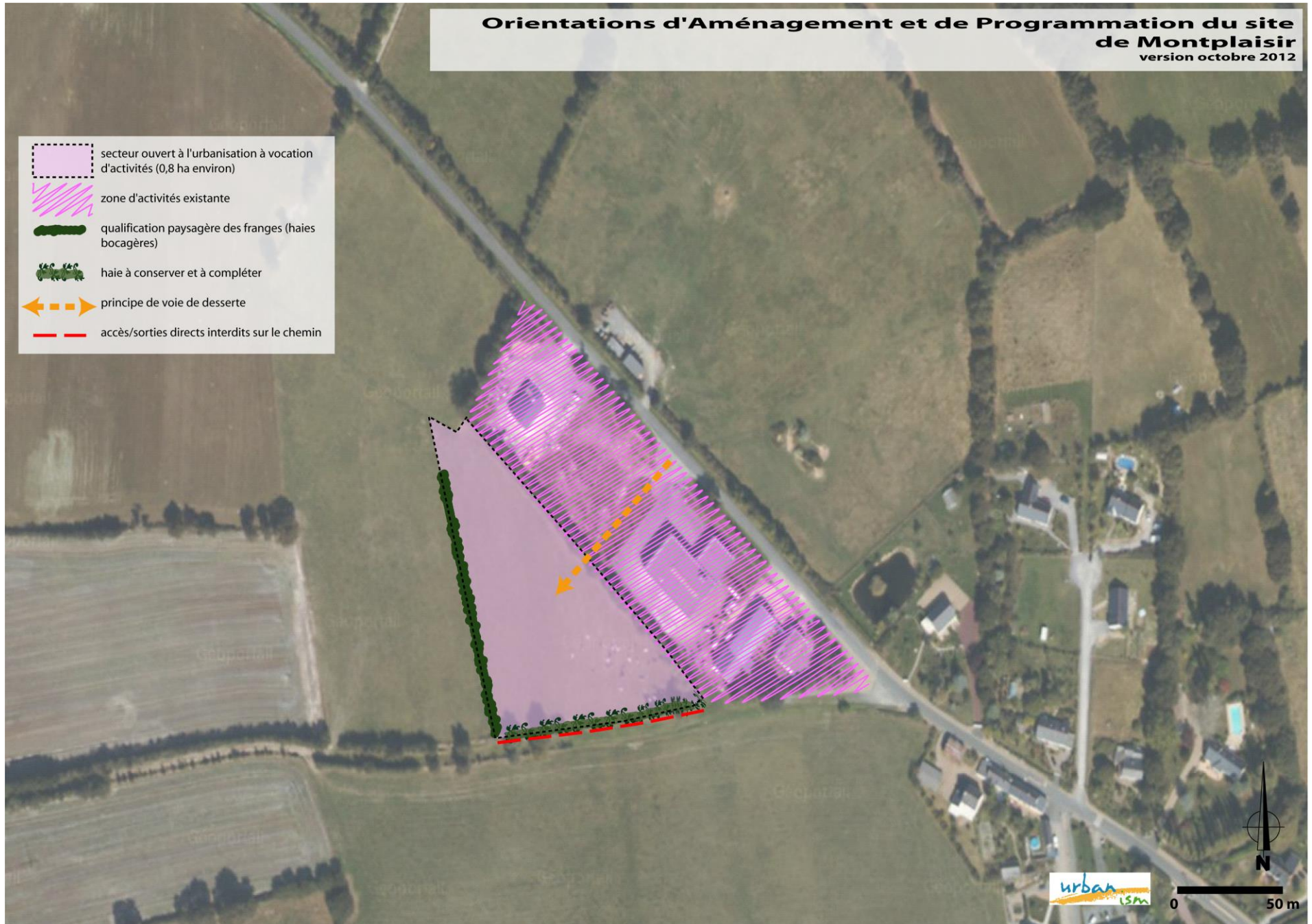
La haie arborée longeant le sud du site sera maintenue et complétée afin d'assurer une bonne intégration paysagère notamment vis-à-vis du secteur à urbaniser à long terme des Fontenelles (ou Clos Poulard).

Par ailleurs, l'interface avec l'espace agricole à l'ouest du site devra être traitée de la même manière (haie bocagère arborée).

On recherchera au maximum la mutualisation de certains espaces (stationnements, stockages, ...) afin de rationaliser la consommation foncière.

Orientations d'Aménagement et de Programmation du site de Montplaisir version octobre 2012

-  secteur ouvert à l'urbanisation à vocation d'activités (0,8 ha environ)
-  zone d'activités existante
-  qualification paysagère des franges (haies bocagères)
-  haie à conserver et à compléter
-  principe de voie de desserte
-  accès/sorties directs interdits sur le chemin



6. SITE DE LANDERONDE

CONTEXTE

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

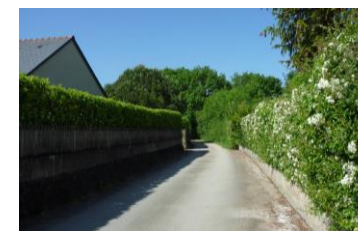
Le site présente une géométrie étroite en largeur (environ 45 m) et très profonde (de l'ordre de 155 m). Il se caractérise par une pente douce orientée vers le sud de l'ordre de 4,5%, pente régulière à l'exception du talus prononcé à une trentaine de mètres de la limite nord (dénivelé de l'ordre de 50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

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

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

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

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



Vue du site depuis le chemin des Vergers au sud, voie douce qui accueille



le parcours de la Loire à vélo et s'inscrit dans le réseau de liaisons douces du cœur de bourg pour faciliter les mobilités douces notamment vers la gare.



Depuis le nord de la boulangerie :

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

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

OBJECTIFS

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

PROGRAMME

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

14

PARTI D'AMÉNAGEMENT

DÉPLACEMENTS

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

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

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

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

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

FORMES URBAINES

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

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

ESPACES PUBLICS ET AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

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

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

ENVIRONNEMENT, ÉNERGIE ET RÉSEAUX

Eaux usées : raccordement au réseau collectif.

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

DESTINATION ET VOCATION

-  Accroche bâtie à l'alignement de l'espace public
-  Place, placette à créer
-  Espace privilégié pour un programme d'habitat
-  Secteur de densification des typologies du bâti (maisons de ville, logements denses à l'architecture maîtrisée ...)

DESSERTE ET MOBILITÉ

-  Desserte principale existante
-  Desserte secondaire existante
-  Principe de desserte tertiaire de quartier à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accès potentiel pour service SDIS ...

QUALITÉ URBAINE, PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

-  Boisement à préserver
-  Boisement à créer
-  Arbre à prendre en compte dans le projet
-  Espace tampon paysager à planter
-  Talus
-  Zone humide à prendre en compte dans le cadre du principe éviter/réduire/compenser

