

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DU-LATTAY

MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

-DOSSIER D'APPROBATION-



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Septembre 2010

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant la modification n°1 du PLU.

Le Maire,

Rapport de Présentation

pièce n°1

1

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lambert-du-Lattay a été approuvé le 6 octobre 2003. Depuis, il a fait l'objet d'une première révision simplifiée visant à améliorer l'accueil du public dans le parc communal de l'Enclos.

En 2009, la commune a été sollicitée par deux artisans et un viticulteur, tous déjà installés sur la commune, dans le bourg, et souhaitant faire évoluer leurs activités par la construction de nouveaux locaux. Le maintien d'une activité artisanale et agricole dynamique revêtant un enjeu important pour limiter la résidentialisation de la commune, la Municipalité a décidé de répondre favorablement à ces trois demandes en procédant à deux révisions simplifiées et à une modification de son document d'urbanisme.

Cette présente modification n°1 a pour objet de permettre l'extension du site viticole des Botteries, récemment installé à la sortie est du bourg, au long de la rue du Val d'Hyrôme. Le développement et la pérennité de cette activité viticole nécessitent désormais la création d'un nouveau chai. Le viticulteur a débuté son activité dans un ancien bâti agricole classé en zone UBa du PLU (parcelles n°248 et 249). Le règlement y autorise les constructions à usage viticole, mais les disponibilités foncières restantes s'avèrent trop limitées pour y implanter un bâtiment d'exploitation fonctionnel. Le viticulteur envisage donc l'extension de son activité sur les parcelles voisines n°247 et 250 lui appartenant.

Or ces parcelles sont classées en secteur agricole Av du PLU, de protection stricte du terroir viticole reconnu par l'AOC, au sein duquel le règlement n'autorise aucune construction nouvelle. **Un classement en zone agricole A permettant l'évolution des sièges d'exploitations est donc indispensable à la concrétisation du projet.**

Ce projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, et ne comporte pas de graves risques de nuisances (les plus proches habitations se situent à plus de 150 m de l'exploitation). Il entre donc dans le registre de la modification (application de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme).

2

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

A. L'Etat Initial de l'Environnement

Les parcelles n°247 et 250 des Botteries sont situées en entrée est du bourg. Il s'agit d'une entrée d'agglomération confidentielle, en provenance de l'espace rural. En entrant dans le bourg, des vues sont offertes sur les masses boisées du parc de l'Enclos et de celui de la Plaisance. En ressortant, elles s'ouvrent sur l'espace viticole et l'écart ancien du Bas Chauveau. Dans ce paysage, les parcelles des Botteries sont peu visibles car ceintes d'une haie buissonnante composée de conifères et d'épines.

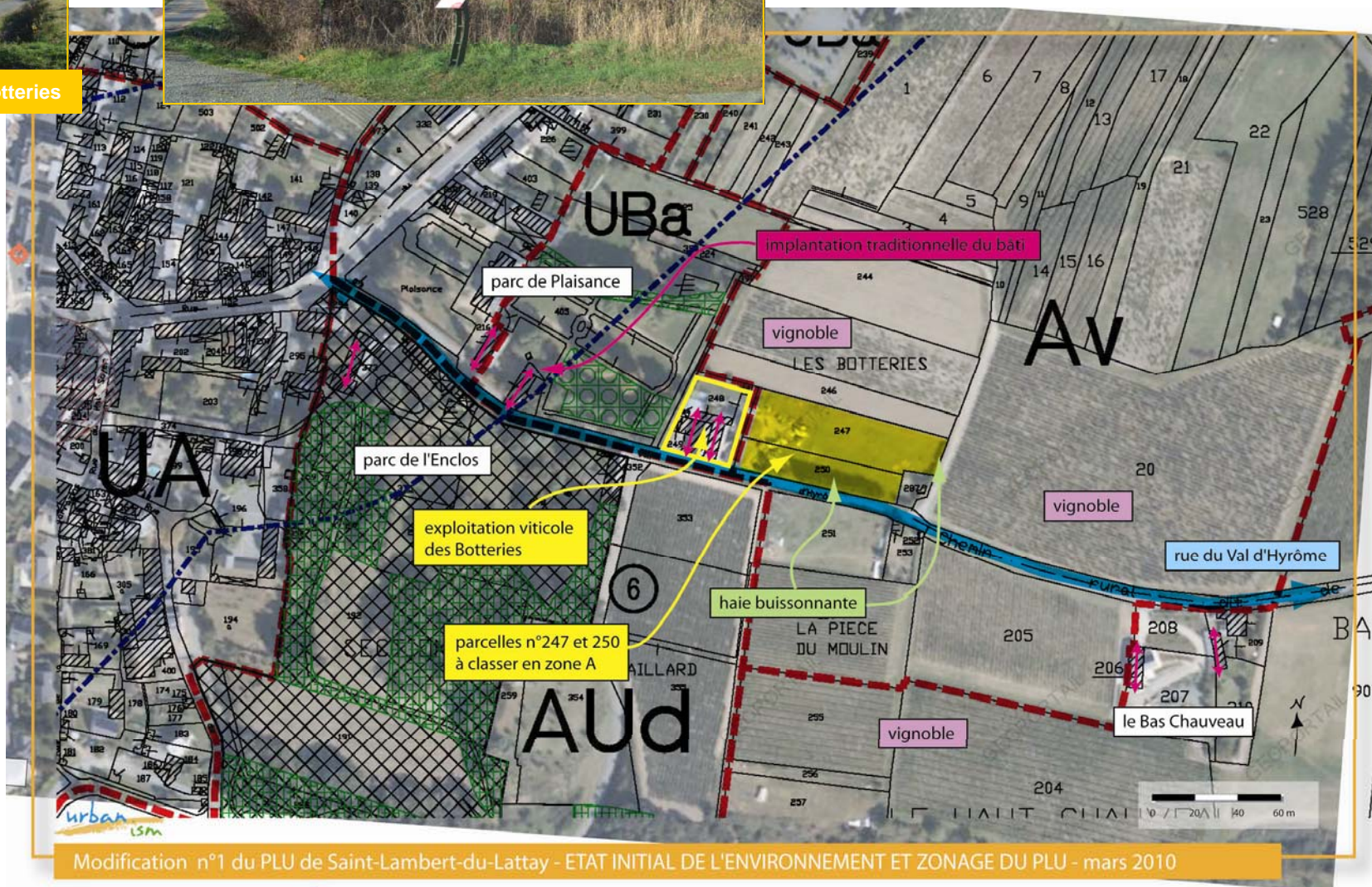
Concernant les réseaux, elles sont desservies par la rue du Val d'Hyrôme. Les autres réseaux les alimentent, à l'exception du réseau collectif d'assainissement, l'alimentation en eau potable étant assurée par une canalisation de 90 mm. En matière d'assainissement non collectif, si l'aptitude des sols ne s'avérait pas satisfaisante pour la mise en place d'une filière classique par infiltration dans le sol, le fossé longeant la rue pourrait jouer le rôle d'exutoire de surface.



siège d'exploitation des Botteries



parcelles à classer en zone A intégrées par une haie arbustive



Modification n°1 du PLU de Saint-Lambert-du-Lattay - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ZONAGE DU PLU - mars 2010

Il est à noter que le projet n'est ni impacté par un périmètre de protection des Monuments Historiques, ni par un périmètre de protection d'un captage en alimentation potable. En matière de Servitudes d'Utilité Publique, une ligne électrique traverse en partie le site.

Enfin, les parcelles sont incluses dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles, mais elles ne sont pas plantées en vigne.

B. Les enjeux de la modification et leur traduction

La mise en œuvre du projet implique donc la création d'une enclave de zone agricole A au sein du secteur de protection du vignoble Av, incluant les parcelles n°247 et 250, sur 3490 m² environ. Cette logique avait déjà été pratiquée lors de l'élaboration du PLU afin de permettre l'évolution des sièges d'exploitations existant au sein de l'AOC (exploitation de la Villa, des Chenaies, de la Chauvière...). Le Règlement-Document graphique 4.b est donc modifié en conséquence.

A cet endroit, l'entrée de bourg est certes confidentielle, mais elle n'en demeure pas moins d'une certaine qualité avec une mise en scène du vignoble, du bâti ancien et des grands parc urbains de l'Enclos et de Plaisance. Il est donc souhaitable que le futur chai s'insère au mieux dans les paysages. La haie longeant la rue du Val d'Hyrôme n'est pas d'un grand intérêt botanique, mais elle aura le mérite d'intégrer la construction. En matière de volumétrie et d'aspect extérieur, le règlement de la zone A apparaît satisfaisant. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux préconisés pour les façades et les toitures sont naturels (moellons de schiste, bois) ou de teintes sobres et foncées pour les bardages bois et métalliques.

La logique d'implantation du bâti de la rue du Val d'Hyrôme participe également à l'harmonie architecturale du secteur. En effet, tous les façades principaux sont orientés nord-sud, le plus souvent à l'alignement. Dans un souci de cohérence, il est alors imposé à l'article A6 la même orientation et il est introduit la possibilité de s'implanter à l'alignement.

C. L'évolution des surfaces du PLU

PLU AVANT MODIFICATION N°1

ZONE U	91.6 HA
dont UA	14.7 ha
UB	69.6 ha
dont UBa	1.9 ha
dont UBab	33.0 ha
UYa	7.3 ha
ZONE AU	24.3 HA
dont AUb	11.7 ha
AUbb	3.8 ha
AUd	5.2 ha
AUya	3.6 ha
ZONE A	1117.8 HA
dont Av	411.5 ha
ZONE N	210.5 HA
dont Nd	5.8 ha
Nh	24.6 ha
Nn	0.5 ha
Np	169.8 ha
TOTAL COMMUNE	1444 HA

PLU APRES MODIFICATION N°1

ZONE U	91.6 HA
dont UA	14.7 ha
UB	69.6 ha
dont UBa	1.9 ha
dont UBab	33.0 ha
UYa	7.3 ha
ZONE AU	24.3 HA
dont AUb	11.7 ha
AUbb	3.8 ha
AUd	5.2 ha
AUya	3.6 ha
ZONE A	1117.8 HA
dont Av	411.1 ha
ZONE N	210.5 HA
dont Nd	5.8 ha
Nh	24.6 ha
Nn	0.5 ha
Np	169.8 ha
TOTAL COMMUNE	1444 HA

4

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Les principales incidences devraient concerner l'intégration paysagère des constructions, la qualité des eaux et l'intégrité de l'espace agricole :

- le premier point a déjà été évoqué dans le chapitre précédent avec explications des mesures réglementaires prises ;
- le site des Botteries étant en assainissement non collectif, l'implantation d'une construction supplémentaire pourrait représenter un risque pour la qualité des eaux de surfaces, d'autant plus qu'il s'agit d'une exploitation viticole avec des effluents spécifiques à traiter. La superficie du site semble toutefois suffisante pour y prévoir un système d'épuration performant et respectant les dernières normes en vigueur pour ce type d'établissement ;
- le projet réduit effectivement un espace viticole reconnu par une AOC. On notera toutefois, qu'il s'agit ici du projet d'un viticulteur utilisant ses propres parcelles qui ne sont d'ailleurs pas plantées. Par ailleurs la superficie retirée à l'AOC est minime.

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DU-LATTAY

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

- DOSSIER D'APPROBATION -



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

septembre 2010

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant la révision simplifiée n°2 du PLU.

Le Maire,

Rapport de Présentation

pièce n°1

1

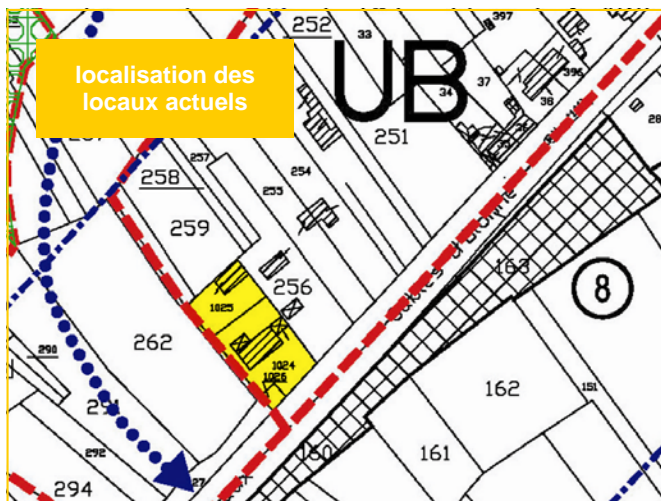
LES RAISONS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lambert-du-Lattay a été approuvé le 6 octobre 2003. Depuis, il a fait l'objet d'une première révision simplifiée visant à améliorer l'accueil du public dans le parc communal de l'Enclos.

En 2009, la commune a été sollicitée par deux artisans et un viticulteur, tous déjà installés sur la commune, dans le bourg, et souhaitant faire évoluer leurs activités par la construction de nouveaux locaux. Le maintien d'une activité artisanale et agricole dynamique revêtant un enjeu important pour limiter la résidentialisation de la commune, la Municipalité a décidé de répondre favorablement à ces trois demandes en procédant à deux révisions simplifiées et à une modification de son document d'urbanisme.

Cette présente révision simplifiée n°2 a pour objet la délocalisation des locaux d'activité d'un artisan peintre en un site moins contraint que son implantation actuelle dans le bourg. Or, la zone d'activités de Saint-Lambert-du-Lattay, située au long de la RD17, en direction de Saint-Laurent-de-la-Plaine et identifiée par une zone UYa dans le PLU, n'offre plus de disponibilités foncières pour une implantation nouvelle (cf. schéma pages suivantes). Par ailleurs, son extension, prévue de l'autre côté de la RD17 (zone AUYa), fait l'objet d'une très forte rétention foncière. Au nord de la zone d'activités, la commune est propriétaire de la parcelle n°16, incluse dans le secteur AUb des Lacas à vocation dominante d'habitat, dont la dernière tranche est en cours de viabilisation. **La parcelle n°16 n'ayant pas été utilisée à l'aménagement de ce nouveau lotissement, la Municipalité se propose donc d'y étendre la zone UYa afin de permettre la délocalisation de l'activité.** L'espace serait d'ailleurs encore assez grand pour y accueillir un autre artisan.

Certes, le règlement du secteur AUb des Lacas autorise l'implantation d'activités artisanales, mais à condition qu'elles s'intègrent au volume d'une habitation principale d'habitat, ce qui ne correspond pas aux besoins de l'artisan. Une procédure de révision simplifiée s'impose, bien que le projet ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et ne comporte pas de graves risques et nuisances. Il n'est en effet pas certain qu'il ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il est de plus susceptible de générer des nuisances nouvelles à proximité d'un quartier d'habitat. Par sécurité juridique et par souci de transparence, la procédure de révision simplifiée est donc retenue, motivée par la réalisation d'une construction ou d'une opération présentant un intérêt général (application de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme).



2

UN PROJET PRIVÉ PRÉSENTANT UN INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le porteur du projet exerce la profession d'artisan peintre. Il a repris l'activité familiale depuis six ans, dans les locaux implantés à la sortie du bourg, au long de la route de Cholet (parcelles n°1024 et 1025). Son besoin de délocalisation est motivé par les éléments suivants :

- les locaux actuels sont devenus trop petits, peu fonctionnels et inappropriés pour développer l'activité (un garage et une maison d'habitation). Le nouveau bâtiment projeté est d'une superficie de 240 m² avec un bureau, un vestiaire, des douches et des sanitaires ;
- l'accès pour les salariés, les fournisseurs et les clients est peu pratique (voie étroite, possibilités limitées de faire demi-tour, les véhicules devant ressortir par ordre d'arrivée..., sortie dangereuse sur la RD160) ;

voie communale viabilisée
(photo prise depuis la RD17)



parcelle n°16



vue de la parcelle n°16, derrière la haie arborée, depuis le sud du lotissement des Lacas

- volonté de pérenniser l'activité, l'entreprise employant désormais 9 personnes (5 salariés en CDI, 1 salarié en CDD, 2 intérimaires et 1 apprenti), la volonté étant de conserver tous les emplois en durée indéterminée.

Par ailleurs, l'entrepreneur ne souhaite pas quitter la commune car la majeure partie de sa clientèle demeure à Saint-Lambert-du-Lattay, qu'aucun autre peintre n'y exerce son activité et que ses salariés résident dans un rayon de moins de 10 km autour de la commune.

Pour toutes ces raisons, ce projet présente un intérêt général pour la commune de Saint-Lambert-du-Lattay, dans le cadre du maintien d'un tissu artisanal suffisamment important incitant à l'implantation d'autres entreprises et permettant de développer l'emploi local. C'est également un atout pour les habitants qui peuvent continuer à trouver sur place une offre en services de proximité diversifiée.

3

L'OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

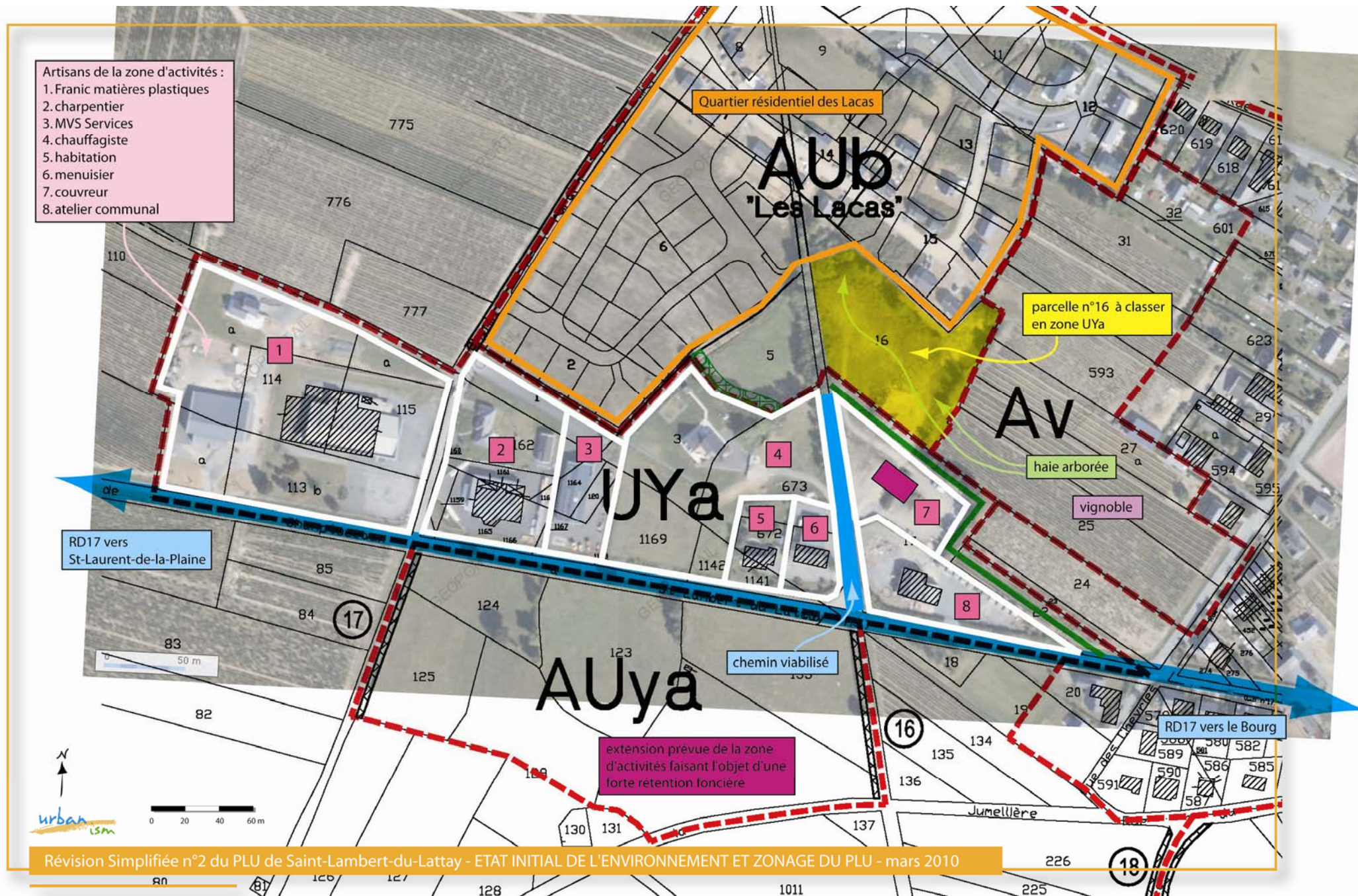
A. L'Etat Initial de l'Environnement

La parcelle n°16, objet de la révision simplifiée, s'insère entre la zone d'activités du bourg, au sud, le lotissement des Lacas, au nord et à l'ouest, et des parcelles viticoles, à l'est (cf. schéma page suivante).

En matière de réseaux, elle est desservie par une voirie communale viabilisée jusqu'à la limite sud de la zone UYa permettant déjà l'accès à l'atelier communal, au menuisier et à un couvreur (construction en cours). La parcelle n°16, comme le reste de la zone d'activités ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement, l'aptitude des sols s'avérant globalement favorable. Toutefois, en cas de nécessité d'un exutoire de surface, la parcelle est longée par un système de fossés pouvant jouer ce rôle. Une viabilisation de la voie communale avec extension du réseau d'alimentation en eau potable au droit de la parcelle n°16 est nécessaire et prévue par la Municipalité (une canalisation de 140 mm passe au long de la RD17 avec un poteau incendie).

Dans les paysages urbains, l'extension de la zone d'activités est peu perceptible, car « coincée » entre l'actuelle zone et le lotissement des Lacas. De plus, son pourtour est intégré par une haie arborée bien développée.

Il est à noter que le projet n'est pas impacté par un périmètre de protection des Monuments Historiques, par un périmètre de protection d'un captage en alimentation potable, par l'application de l'article L.111-1-4 lié aux voies à grande circulation, par des Servitudes d'Utilité Publique... De plus, la commune est concernée par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles, mais le site n'y est pas inclus.



Révision Simplifiée n°2 du PLU de Saint-Lambert-du-Lattay - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ZONAGE DU PLU - mars 2010

B. Les enjeux de la révision simplifiée et leur traduction

La mise en œuvre du projet nécessite donc l'extension de la zone UYa sur la quasi-totalité de la parcelle n°16. En effet, la pointe nord-ouest de la parcelle est laissée à la zone AUb des Lacas, car la dernière tranche du lotissement l'occupe. Le Règlement-Document graphique 4.b est donc modifié. La zone UYa est étendue sur une superficie de 7055 m². Le PADD est également adapté en conséquence, au niveau des schémas explicatifs. La trame « espace réservé à l'accueil d'activités » est étendue à la parcelle n°16, de même que « l'espace tampon » à aménager sur le pourtour de la parcelle. De plus, la « voie structurante à créer » du lotissement des Lacas est supprimée, d'une part, car le lotissement est réalisé, et d'autre part, parce qu'elle prévoyait un débouché sur la RD17 en passant par la voie communale de la zone d'activité, tracé qui a été abandonné.

Le second enjeu de cette révision simplifiée est de garantir une intégration paysagère satisfaisante des futurs locaux d'activités et de limiter les éventuelles nuisances aux habitants des Lacas. Ce quartier est effectivement susceptible d'être le plus impacté, les plus proches habitations se situant à une trentaine de mètres des futurs bâtiments d'activité. En revanche, côté est, le vignoble protégé par un secteur Av inconstructible, joue le rôle d'espace-tampon entre l'extension de la zone d'activités et les maisons des Chevries. Deux mesures réglementaires sont alors mis en œuvre :

- imposer un recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, et notamment par rapport à la limite nord avec le quartier des Lacas. Le règlement initial de la zone UYa prévoit, à l'article UYa 7, un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul apparaissant sous-dimensionné, il est doublé à 10 m par rapport à la limite séparative avec la zone AUb des Lacas ;
- les formations arborées du pourtour de la parcelle apparaissent suffisamment développées, même en période hivernale (cf. photographie pages précédentes), pour être mises à profit à l'intégration paysagère des locaux d'activités. La trame « haie bocagère à planter » préexistante dans le PLU est donc étendue à la parcelle n°16 en précisant que la haie peut également être confortée au besoin. L'article UYa 13 est donc complété en conséquence. *Remarque : la révision simplifiée est utilisée pour mettre en concordance la légende du plan de zonage 4.b et les termes qui étaient employés dans le Règlement-pièce écrite (« haie bocagère à planter » dans la légende et « plantations à réaliser » dans le règlement).*

L'aspect extérieur et la hauteur du bâti existant projeté par l'artisan (cf. la Notice de présentation du projet, pièce n°4) s'inscrivent dans la réglementation actuelle du PLU, aucune autre adaptation n'est donc nécessaire.

C. L'évolution des surfaces du PLU

PLU AVANT RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 (la révision simplifiée n°1 n'avait pas modifié les superficies)

ZONE U	90.4 HA
dont UA	14.7 ha
UB	69.6 ha
dont UBa	1.9 ha
dont UBab	33.0 ha
UYa	6.1 ha
ZONE AU	25.0 HA
dont AUb	12.4 ha
AUbb	3.8 ha
AUd	5.2 ha
AUya	3.6 ha
ZONE A	1118.3 HA
dont Av	411.5 ha
ZONE N	210.5 HA
dont Nd	5.8 ha
Nh	24.6 ha
Nn	0.5 ha
Np	169.8 ha
TOTAL COMMUNE	1444 HA

PLU APRES RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2

ZONE U	91.1 HA
dont UA	14.7 ha
UB	69.6 ha
dont UBa	1.9 ha
dont UBab	33.0 ha
UYa	6.8 ha
ZONE AU	24.3 HA
dont AUb	11.7 ha
AUbb	3.8 ha
AUd	5.2 ha
AUya	3.6 ha
ZONE A	1118.3 HA
dont Av	411.5 ha
ZONE N	210.5 HA
dont Nd	5.8 ha
Nh	24.6 ha
Nn	0.5 ha
Np	169.8 ha
TOTAL COMMUNE	1444 HA

4

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Les principales incidences devraient concerner les risques de nuisances par rapport aux habitations proches, l'intégration paysagère des constructions, la sécurité routière et la qualité des eaux :

- le premier et second points ont déjà été évoqués. Les mesures compensatoires consistent en l'imposition d'un recul minimal des constructions de 10 m par rapport à la limite nord de la zone d'activités avec le lotissement des Lacas. L'impact paysager des nouvelles constructions sera ensuite amoindri par la confortation de la haie arborée existante. Concernant l'activité de l'artisan peintre, il n'y a quasiment jamais de travail dans l'atelier, son activité se pratiquant sur chantier. Par ailleurs, au vu de la superficie de l'extension (de l'ordre de 7000 m²), du projet de l'artisan peintre, de l'espace nécessaire à la création d'une voirie et d'une raquette de retournement, et de la marge de recul imposée, il ne restera guère de place que pour l'accueil d'une autre activité ne nécessitant pas de besoins importants en superficie de stockage et de locaux (une parcelle de 1540 m² pourrait encore être dégagée). Seules deux activités artisanales, de services ou de bureaux au total pourraient donc s'y implanter, ce qui limite le risque de nuisances ;
- concernant la sécurité routière, le débouché actuel de la voie communale sur la RD17 servant déjà à trois établissements est satisfaisant du point de vue de la visibilité et de l'insertion dans le trafic routier. Il y aura certes davantage de déplacements automobiles, ne serait-ce que celui des 9 salariés de l'activité de peinture ;
- la zone d'activités demeurant en assainissement non collectif, l'implantation d'une ou deux activités artisanales supplémentaires pourrait représenter un risque pour la qualité des eaux de surfaces. Mais s'agissant d'une ou deux constructions nouvelles, s'implantant sur des parcelles de 1500 m² environ, on peut espérer que le système d'épuration choisi sera performant...
- enfin, le projet n'entraîne pas de réduction de surfaces agricoles exploitées. En cela, il ne modifie pas les conditions d'accès aux parcelles viticoles voisines. Par ailleurs, il n'empiète pas sur un espace naturel remarquable et la haie arborée existante est maintenue voire confortée, la maîtrise communale du site d'activités garantissant la protection de cette haie.

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT-DU-LATTAY

RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

- DOSSIER D'APPROBATION -



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

septembre 2010

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant la révision simplifiée n°3 du PLU.

Le Maire,

Rapport de Présentation

pièce n°1

1

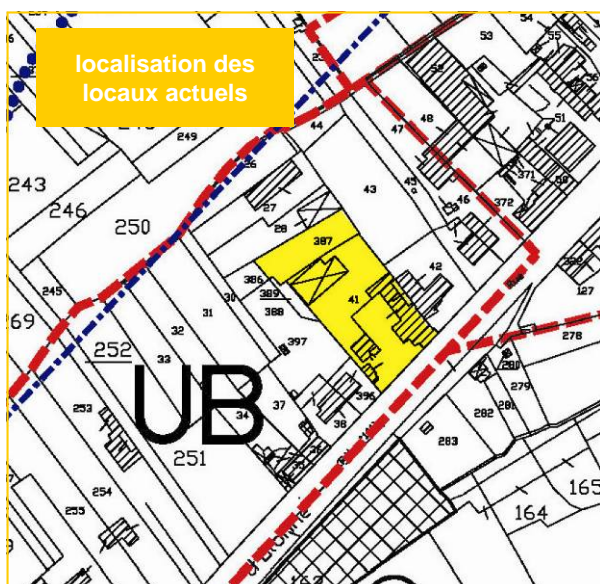
LES RAISONS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lambert-du-Lattay a été approuvé le 6 octobre 2003. Depuis, il a fait l'objet d'une première révision simplifiée visant à améliorer l'accueil du public dans le parc communal de l'Enclos.

En 2009, la commune a été sollicitée par deux artisans et un viticulteur, tous déjà installés sur la commune, dans le bourg, et souhaitant faire évoluer leurs activités par la construction de nouveaux locaux. Le maintien d'une activité artisanale et agricole dynamique revêtant un enjeu important pour limiter la résidentialisation de la commune, la Municipalité a décidé de répondre favorablement à ces trois demandes en procédant à deux révisions simplifiées et à une modification de son document d'urbanisme.

Cette présente révision simplifiée n°3 a pour objet la délocalisation des locaux d'activité d'un garagiste et négociant en véhicules neufs et d'occasion en un site moins contraint que son implantation actuelle dans le bourg. Une solution aurait pu être recherchée dans la zone d'activités du bourg, au long de la RD17. Mais cette dernière n'offre guère de disponibilités foncières. La seule parcelle encore libre, suite à la révision simplifiée n°2 qui a étendue la zone, n'est pas adaptée à l'activité du garagiste, car située dans la profondeur du site. En effet, celui-ci consacre la majeure partie de son exercice à la vente de véhicules neufs et d'occasion, une vitrine sur l'espace public est donc essentielle au bon fonctionnement de son entreprise. Son souhait est par ailleurs de rester sur la commune de Saint-Lambert-du-Lattay et au plus près du centre-bourg où sa clientèle à ses habitudes. Ses prospections foncières l'on conduit à envisager une nouvelle installation aux Petites Tailles, hameau déjà urbanisé, route de Cholet (RD160), à la sortie sud-ouest du bourg. Un compromis de vente est en cours, sous réserve de l'obtention d'un permis de construire.

Or les parcelles concernées (n°321, 322 et 323) sont classées en zone agricole A du PLU, au sein de laquelle le règlement n'autorise pas les constructions nouvelles à usage autre qu'agricole. **Un classement en zone UY à vocation d'accueil d'activités artisanales est donc indispensable à la concrétisation du projet.** La procédure de révision simplifiée est mise en œuvre, car le projet réduit de fait un espace agricole (application de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme). Par ailleurs, ce projet se situant aux abords d'une voie classée à grande circulation, il est nécessaire de lever l'interdiction de construire dans une bande de 75 m de part et d'autre de la RD160 par l'élaboration d'un projet urbain prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.



2

UN PROJET PRIVÉ PRÉSENTANT UN INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le porteur du projet a repris en 1990 l'activité de sa belle-famille, dans les locaux implantés à la sortie du bourg, au long de la route de Cholet (parcelles n°41 et 387). Son besoin de délocalisation est motivé par les éléments suivants :

- les bâtiments actuels achetés en 1956 avec une extension vieille de 30 ans, sont devenus vétustes et ne répondent plus aux normes actuellement en vigueur. En outre, les conditions d'accessibilité sont mauvaises, la sortie sur la RD160 étant dangereuse du fait d'une faible visibilité. La configuration actuelle du site sur trois niveaux avec une maison au milieu, ne permet ni la mise aux normes, ni la construction d'un nouvel immeuble plus fonctionnel et améliorant le confort de travail des salariés ;



garage actuel

- la vente de véhicules neufs et d'occasion représente l'essentiel de l'activité et l'aspect peu esthétique des locaux actuels nuit à son image pour la clientèle (et pour les paysages urbains) et à son attractivité commerciale. De plus, la qualification de l'entrée de bourg a supprimé les places de stationnement devant le garage qui permettaient l'exposition des véhicules...

Ces contraintes remettent en cause le développement et la pérennité de l'activité, ainsi que la volonté du gérant d'embaucher une personne supplémentaire, voire deux, avec un apprenti.

D'autres recherches foncières qu'aux Petites Tailles ont été entreprises, mais les situations géographiques imposaient soit un éloignement du centre-bourg, soit une délocalisation hors de la commune. Or la fidélisation de la clientèle locale est essentielle à la poursuite de l'activité et impose une nouvelle localisation proche du centre-bourg de Saint-Lambert-du-Lattay. Le site des Petites Tailles, situé à 500 m des locaux actuels, s'avère ainsi un bon compromis.

Pour toutes ces raisons, ce projet présente un intérêt général pour la commune de Saint-Lambert-du-Lattay, dans le cadre du maintien d'un tissu artisanal suffisamment important incitant à l'implantation d'autres entreprises et permettant de développer l'emploi local. C'est également un atout pour les habitants qui peuvent continuer à trouver sur place une offre en services de proximité diversifiée.

3

L'OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU



vue du site depuis la RD160



vue du site depuis le chemin des Petites Tailles

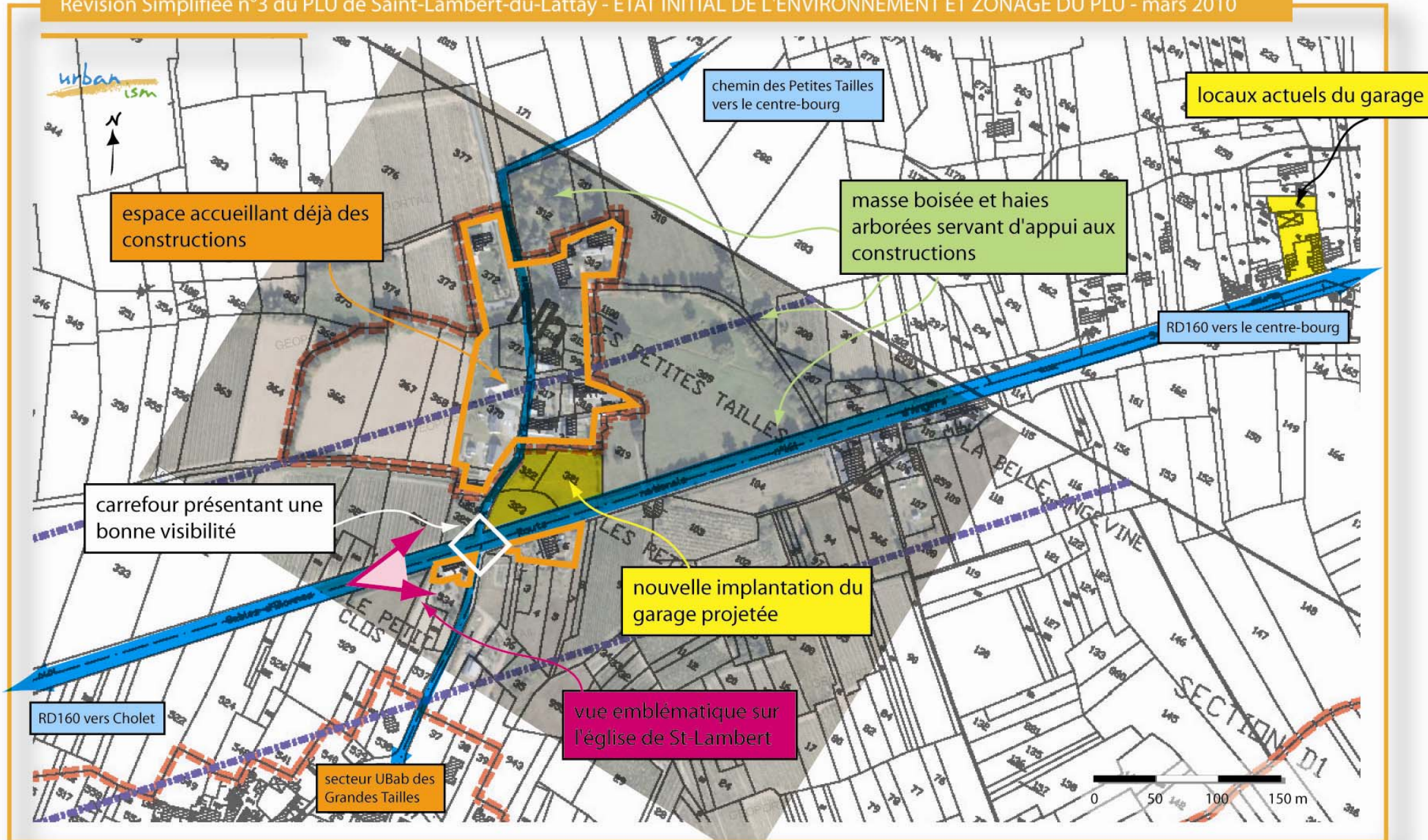
A. L'Etat Initial de l'Environnement

Les parcelles n°321 à 323, objets de la révision simplifiée, sont localisées au sud de l'écart des Petites Tailles et s'ouvrent sur la RD160 (cf. schéma page suivante). Du bâti ancien isolé implanté de l'autre côté de la route départementale leur fait également face.

En matière de réseaux, elles sont desservies par la RD160, au sud et par la voie communale des Petites Tailles, à l'ouest. Les autres réseaux les alimentent, à l'exception du réseau collectif d'assainissement, l'alimentation en eau potable étant assurée par une canalisation de 60 mm au long de la RD160 et de 100 mm au long du chemin des Petites Tailles, avec un poteau incendie. En matière d'assainissement non collectif, si l'aptitude des sols ne s'avérait pas satisfaisante pour la mise en place d'une filière classique par infiltration dans le sol, les fossés longeant la RD160 et le chemin des Petites Tailles pourraient jouer le rôle d'exutoires de surface.

Comme le montrent les photographies ci-contre, le site se présente au premier plan des espaces déjà bâtis des Petites Tailles, dans un espace ouvert mais cependant encadré par des formations boisées en arrière plan servant d'appui aux habitations.

Révision Simplifiée n°3 du PLU de Saint-Lambert-du-Lattay - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ZONAGE DU PLU - mars 2010



Le site est par ailleurs longé par une haie de lauriers sur ses limites nord et une haie buissonnante naturelle à l'ouest. Les vues sur le site sont particulièrement sensibles depuis la RD160, en direction du centre-bourg, avec une belle perspective sur l'église de Saint-Lambert-du-Lattay.

Il est à noter que le projet n'est pas impacté par un périmètre de protection des Monuments Historiques, par un périmètre de protection d'un captage en alimentation potable, par des Servitudes d'Utilité Publique... De plus, la commune est concernée par des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles, mais le site n'y est pas inclus.

B. Les enjeux de la révision simplifiée et leur traduction

a. La création d'un secteur UYa aux Petites Tailles

La mise en œuvre du projet implique donc la création d'un secteur UYa, incluant les parcelles n°321 à 323, sur 5055 m² environ, au détriment de la zone agricole A. Le secteur UYa a été choisi car il identifie déjà dans le PLU la zone d'activités du bourg. Le Règlement-Document graphique 4.c est donc modifié en conséquence. Il est à noter que le PADD ne nécessite pas d'adaptations, ce dernier reconnaissant les Petites Tailles comme « écart susceptible d'accueillir encore quelques constructions nouvelles ».

b. La dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Le second enjeu de cette révision simplifiée est de définir un projet urbain permettant de déroger à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme due au classement de la RD160 comme voie à grande circulation. En effet, cet article stipule qu' « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

La zone UYa étant effectivement située dans la bande des 75 m et la construction d'un garage-vente de véhicules n'entrant pas dans le champ des exceptions prévues par le Code de l'urbanisme, il faut donc déroger à cet article :

1. La prise en compte des nuisances

Les enjeux : les nuisances à prendre en compte sont essentiellement sonores et liées au trafic automobile et aux bruits d'atelier de réparation que l'activité du garagiste ne manquera pas d'entraîner.

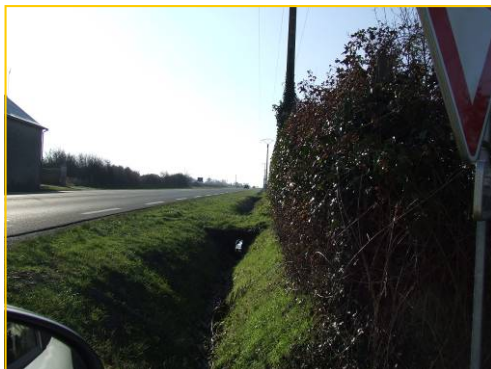
Les mesures réglementaires prises : afin de limiter les nuisances pour les habitations les plus proches, il est imposé, à l'article UYa 7, un recul de 10 m des constructions par rapport à la limite de la zone UYa avec le secteur Nh des Petites Tailles. Ce recul ne peut être plus important, compte tenu de la profondeur totale du site (une cinquantaine de mètres) et des besoins liés à l'activité (construction d'un atelier, d'un espace intérieur et extérieur d'exposition de véhicules à vendre, aménagement de parcs de stationnement et de voies de déambulation au sein du site).



2. La prise en compte de la sécurité

Les enjeux : se pose effectivement la question de la sécurité routière, notamment par rapport aux débouchés sur la RD160, voie classée à grande circulation avec de l'ordre de 7500-8000 véhicules par jour (trafic toutefois en diminution depuis l'ouverture de l'A87, la route départementale supportant auparavant un trafic de 12 000 véhicules par jour). L'augmentation du trafic automobile lié au garage est estimée à 25 véhicules par jour, ce qui n'est pas négligeable.

Les mesures réglementaires prises : il est donc indispensable d'interdire à l'article UYa 3, la création d'accès automobiles au long de la RD160. La desserte du site s'effectuera depuis le chemin des Petites Tailles. Celui-ci débouche sur la route départementale au niveau d'un carrefour commun avec le hameau des Grandes Tailles n'ayant pas posé de problèmes particuliers de sécurité car offrant de bonnes conditions de visibilité (cf. photographies ci-contre). De plus, au droit du site, la route départementale est marquée d'une ligne blanche continue empêchant les véhicules de se doubler. Il est également à signaler que les habitants du bourg de Saint-Lambert-du-Lattay ont l'habitude, lorsqu'ils se rendent aux Petites Tailles, de repartir par le chemin du même nom, évitant ainsi de devoir couper la RD160. Les clients du garage pourront procéder de même, avec le risque toutefois, d'augmenter les nuisances sonores dans l'écart...



Débouché du chemin des Petites Tailles sur la RD160 offrant de bonnes conditions de visibilité

3. La prise en compte de la qualité architecturale

Les enjeux : les nouveaux locaux du garagiste s'implanteront en un site au caractère rural, à 500 m environ de l'entrée d'agglomération.

Les mesures réglementaires prises : même si l'environnement architectural du site n'est pas d'une qualité architecturale remarquable avec des pavillons aux façades très claires récemment implantés au long du chemin des Petites Tailles et un bâti au caractère agricole au sud de la RD160, la conception des bâtiments d'activités se doit d'être simple et sobre.

En l'occurrence, le règlement actuel du PLU semble répondre de manière satisfaisante à cet enjeu. La hauteur maximale des constructions est en effet limitée à 8 mètres au faîtage et à 6 mètres au sommet de l'acrotère, ce qui correspond à la même réglementation que pour le secteur Nh accueillant les habitations des Petites Tailles. Toutefois, pour des raisons techniques dues aux plateformes de réparation et à la hauteur de certains véhicules, il est nécessaire de prévoir une hauteur plus importante. Elle est portée à 6.50 m à l'acrotère.

A l'article UYa 11 réglementant l'aspect extérieur des constructions, les toitures et les façades doivent être de teintes foncées limitant ainsi leur impact visuel (teinte ardoise pour les toitures, teinte beige, brune, grise pour les façades, les bardages bois pouvant conserver leur teinte naturelle).

4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Les enjeux : le premier enjeu porte sur l'intégration paysagère des abords du garage, ce type d'activité générant inévitablement un entrepôt, si ce n'est parfois un amoncellement, de véhicules en attente de réparation, souvent accidentés et donc peu esthétiques.

Le traitement de la façade du site avec la RD160 constitue le second enjeu, dans le cadre de la qualification de l'entrée d'agglomération qui s'annonce en provenance de Cholet, et afin de ne pas compromettre les vues de qualité sur l'église de Saint-Lambert. Or, c'est logiquement à cet endroit que le garagiste devrait prévoir un espace d'exposition en plein air de ses véhicules à vendre. Il s'agit donc de trouver un compromis entre l'effet « vitrine » recherché par l'exposant, l'intégration paysagère des locaux d'activités, la mise en valeur des perspectives sur l'église et la sécurité routière.

D'une manière plus générale, il faut également prendre en compte l'intégration de la future construction dans les grands paysages. Mais comme expliqué dans le paragraphe sur l'état initial de l'environnement, les formations arborées environnantes garantissent un appui boisé aux constructions.

Les mesures réglementaires prises : afin de masquer le parc de véhicules en attente de réparation ou de vente, il est imposé à l'article UYa 12 que ce dernier soit ceinturé par un mur enduit ou une clôture en bardage métallique ou bois. Le risque étant de générer un long linéaire de clôture hermétique et rectiligne disgracieux dans les paysages, il est également imposé que les parties visibles depuis l'espace public soit doublées d'une haie à caractère champêtre ou florale « assouplissant et arrondissant » l'impact visuel de l'enceinte. De plus, les teintes utilisées doivent être foncées et sobres pour une meilleure intégration paysagère, sur l'appui boisé.

Concernant le traitement de la lisière avec la route départementale, compte tenu des enjeux décrits ci-dessus, il est décidé d'imposer, à l'article UYa 13, un traitement paysager sous forme de petits bosquets composés d'essences champêtres ou florales et disposés de manière aléatoire, sans toutefois compromettre la visibilité au débouché du chemin des Petites Tailles sur la RD160.

Au regard de ces nouvelles dispositions réglementaires l'article UYa 11 - clôtures est adapté en conséquence.

Par ailleurs, afin de garantir la réalisation de ce traitement paysager, mais aussi de préserver les vues sur l'église, un recul des constructions s'avère indispensable. Il est également motivé pour des raisons d'ordre urbanistique visant à rapprocher le plus possible les locaux d'activités des espaces déjà bâtis des Petites Tailles et réaliser ainsi une continuité urbaine. Ce recul par rapport à la RD160 est fixé à 15 m, compte tenu de la profondeur du site et de la marge de recul déjà imposée en limite nord dans le cadre de la prise en compte des nuisances vis-à-vis des habitations les plus proches. L'article UYa 6 est donc modifié en conséquence.

C. L'évolution des surfaces du PLU

PLU AVANT RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3

ZONE U	91.1 HA
dont UA	14.7 ha
UB	69.6 ha
dont UBa	1.9 ha
dont UBab	33.0 ha
UYa	6.8 ha
ZONE AU	24.3 HA
dont AUb	11.7 ha
AUbb	3.8 ha
AUd	5.2 ha
AUya	3.6 ha
ZONE A	1118.3 HA
dont Av	411.5 ha
ZONE N	210.5 HA
dont Nd	5.8 ha
Nh	24.6 ha
Nn	0.5 ha
Np	169.8 ha
TOTAL COMMUNE	1444 HA

PLU APRES RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3

ZONE U	91.6 HA
dont UA	14.7 ha
UB	69.6 ha
dont UBa	1.9 ha
dont UBab	33.0 ha
UYa	7.3 ha
ZONE AU	24.3 HA
dont AUb	11.7 ha
AUbb	3.8 ha
AUd	5.2 ha
AUya	3.6 ha
ZONE A	1117.8 HA
dont Av	411.5 ha
ZONE N	210.5 HA
dont Nd	5.8 ha
Nh	24.6 ha
Nn	0.5 ha
Np	169.8 ha
TOTAL COMMUNE	1444 HA

4

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Les principales incidences devraient concerner les risques de nuisances par rapport aux habitations proches, l'intégration paysagère des constructions, la sécurité routière, la qualité des eaux et l'intégrité de l'espace agricole :

- les trois premiers points ont déjà été évoqués dans le chapitre précédent avec explications des mesures réglementaires prises ;
- le site des Petites Tailles étant en assainissement non collectif, l'implantation d'une construction supplémentaire pourrait représenter un risque pour la qualité des eaux de surfaces. La superficie du site semble toutefois suffisante pour y prévoir un système d'épuration performant. En outre, les locaux d'activités du garage étant des locaux neufs, ils doivent respecter les normes en vigueur en matière de récupération et de traitement des matières dangereuses pour l'environnement produites par l'activité de réparation de véhicules ;
- le projet réduit effectivement un espace agricole. On notera toutefois que l'espace agricole de la commune n'est réduit que de 5000 m² et qu'il s'agit d'un espace non cultivé et en dehors de l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée viticole. Les parcelles agricoles concernées par le projet étant par ailleurs ceinturées par le chemin des Petites Tailles, par la RD160, par une haie naturelle et par les habitations de l'écart, elles constituaient une unité foncière agricole à part entière. En cela, les accès agricoles aux parcelles voisines ne sont donc pas compromis.

De manière indirecte, se pose également la question du devenir des anciens locaux du garage, à la sortie du bourg. Déjà peu esthétiques, leur abandon risque de nuire davantage à l'image du bourg. Le démantèlement des pompes à essence est d'ors et déjà prévu. Le reste des locaux pourrait alors se prêter avantageusement à une opération de démolition-reconstruction à vocation d'habitat ou à l'accueil d'un nouveau commerçant ou artisan.

SAINT LAMBERT DU LATTAY

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de St Lambert du Lattay a été approuvé le 6 octobre 2003. Depuis cette date, les révisions et modifications suivantes ont été effectuées :

- révision simplifiée n° 1 – amélioration accueil Parc de L'Enclos
- révision simplifiée n° 2 du 6/09/2010
- révision simplifiée n° 3 du 6/09/2010
- modification n° 1 du 6/09/2010

La réalisation prochaine d'une voie de liaison entre la rue de la Gagnerie et la rue St Vincent permet une desserte nouvelle de plusieurs parcelles situées au lieu dit « Les Chesnaies ».

Ces parcelles sont classées en zone UB au PLU.

Afin de répondre aux dispositions nouvelles de la loi SRU et aux prescriptions du Grenelle 2, il convient de donner, pour cette zone mieux ouverte à l'urbanisation, des orientations d'aménagement.

De plus, la Commune ayant procédé à l'acquisition des parcelles nécessaires pour la réalisation de la voie de liaison, il n'y a plus lieu de maintenir l'emplacement qui avait été réservé pour ce faire.

Les légers changements proposés au zonage et au règlement ne remettant en cause ni l'équilibre du PLU, ni son économie générale, ne nécessitent que la mise en œuvre d'une procédure de modifications du PLU.

En conséquence les modifications figurant ci-après sont proposées pour les pièces suivantes :

- pièce 3 Orientations d'aménagement
- pièce 4 a Règlement pièce écrite
- pièce 4 b Règlement document graphique
- pièce 5.1 Liste des emplacements réservés
(n° 11)

PIECE 3 : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ces orientations intéressent les six secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation nécessitant un aménagement d'ensemble cohérent :

- La Pironnerie (habitat),
- Le Clos des Routes (habitat),
- Les Lacas (habitat),
- Les Quatre Chemins (habitat),
- Les Chesnaies (habitat),
- Extension de la zone artisanale route de Saint-Laurent-de-la-Plaine.

Des orientations d'aménagement sont aussi prescrites pour la nouvelle zone UB b créée à la suite de la réalisation de la voie de liaison entre la Rue de la Gagnerie et la Rue St Vincent.

Ces orientations d'aménagement sont opposables dans le sens d'un respect de leur esprit. A titre d'exemple, les tracés de voie figurant sur les schémas ci-après ne figent pas le positionnement de la future voie mais mentionnent que le principe d'une liaison automobile entre la rue "A" et la rue "B" doit être respecté.

Zone UA

- **La Pironnerie**
 - Générer une forme urbaine s'apparentant à celle du centre-bourg ancien,
 - Maintenir une perspective sur le clocher de l'Eglise depuis l'intérieur du site,
 - Créer une liaison piétonne vers la rue du Pont Barré depuis l'extrémité sud du site,
 - Créer une liaison automobile vers la rue du Pont Barré avec une voie de type secondaire (emprise minimale 8 mètres).
- **Le Clos des Routes**

- Générer une forme urbaine s'apparentant à celle du centre-bourg ancien,
- Créer un premier maillon de la voie structurante destinée à relier à terme la rue Rabelais à la RN 160 à hauteur de la Belle Angevine,
- Créer une liaison automobile secondaire (emprise au sol minimale de 8 mètres) vers le centre-bourg en passant au sud de l'école,
- Créer une liaison piétonne vers la rue de l'Abbé Brémond.

• *Les Lacas*

- Interdire les accès automobile aux parcelles depuis l'allée des Eglantines et le chemin dit des Lacas (desserte depuis un réseau de voies internes à créer),
- Aménager une voie structurante (emprise minimale 12 mètres) assurant à travers ce nouveau quartier la liaison entre la RD 17 et l'allée des Eglantines,
- Prévoir au minimum une voie secondaire (emprise minimale 8 mètres) reliant l'axe structurant au chemin des Lacas,
- Maintenir une possibilité à long terme de réalisation d'une liaison entre la voie structurante et la rue des Varennes,
- Réaliser un traitement paysager en bordure de l'allée des Eglantines et du chemin dit des Lacas (renforcement de la trame bocagère existante),
- Structurer les espaces publics internes au site en s'appuyant sur certains éléments de la trame verte existante.

• *Les Quatre Chemins*

- Créer une liaison automobile secondaire (emprise au sol minimale de 8 mètres) entre la rue de la Croix du Sacre et la rue des Sauvins pour desservir le site,
- Réaliser un traitement paysager sur la frange nord du site en limite avec l'espace viticole (plantation d'une haie bocagère).

• *Les Chesnaies*

- Créer une liaison automobile secondaire (emprise au sol minimale de 8 mètres) entre la rue du Bon Repos et le chemin des Chesnaies,
- Réaliser un traitement paysager sur la frange nord du site en limite avec l'espace viticole (plantation d'une haie bocagère).

• *Extension de la zone artisanale route de Saint-Laurent-de-la-Plaine*

- Interdire les accès automobile aux parcelles depuis la RD 17, celles-ci doivent être desservies depuis les voies communales existantes qui bordent le site,
- Limiter la hauteur des constructions à 8 mètres au faitage et 6 mètres au sommet de l'acrotère, et imposant des teintes foncées sobres gris, brun, beige) pour les bardages,
- Planter des haies bocagères sur tout le pourtour du site.

Zone UB

- Les Chesnaies

. l'accès aux parcelles cadastrales existantes se fera à partir de la ou des voies publiques en limitant les accès directs sur la voie nouvelle, comme indiqué sur le plan joint.

. dans le cadre de lotissement, la solution d'une voie de circulation sans retournement sera privilégiée afin de favoriser la circulation des véhicules de service.

. dans le cadre de lotissement, la forme générée devra s'apparenter à celle du centre bourg ancien, ce qui entraînera le respect d'une densité moyenne de 15 à 18 logements par hectare.

. l'emprise minimale des voiries internes sera de 8 m.

PIECE 4 a : REGLEMENT PIECE ECRITE

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond, à la fois, aux extensions récentes de l'agglomération organisées principalement le long de la RN 160 et à l'ouest du centre-bourg autour du pôle d'équipements sportifs, mais également à des noyaux anciens d'urbanisation qui ont connu un développement de l'urbanisation depuis une vingtaine d'années (« villages » du Plessis, des Grandes Tailles et de la Potardière) et disposent d'une forme urbaine moins figée que celle de la zone UA (implantation des constructions plus variée).

Cette zone est également à vocation mixte, regroupant habitat, équipement, commerces, activités artisanales et viticoles.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de plusieurs villages (le Plessis, les Grandes Tailles, la Potardière) et du secteur des Botteries localisé à l'est de l'agglomération actuellement non dotés de l'assainissement collectif et pour lesquels le Zonage d'Assainissement ne prévoit pas la réalisation d'un tel équipement.

Un secteur UBa est donc créé pour ces différents espaces, avec subdivision en un sous-secteur UBab pour les villages afin de tenir compte de l'unité de hauteur des constructions existantes (RDC + combles maximum) qu'il convient de maintenir.

Un secteur UBb sur laquelle sont adoptées des orientations d'aménagement nouvelles telles qu'elles figurent dans la pièce n° 3 modifiée.

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement de l'agglomération et des principaux « villages » situés à proximité de cette dernière.

Objectifs des dispositions réglementaires :

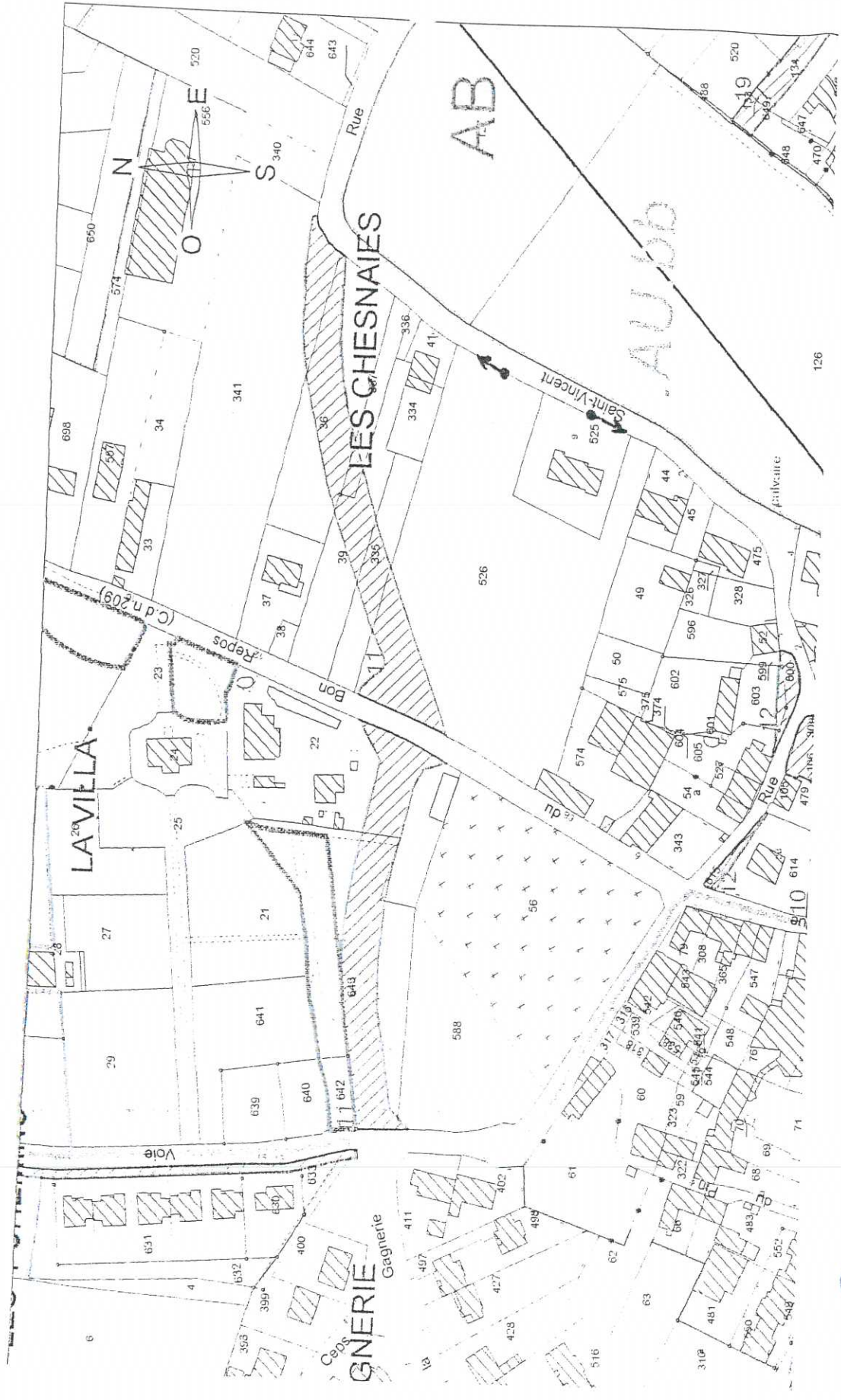
Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

PIECE 5.1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro de l'Emplacement Réservé	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative affectée par la réserve
1	Aménagement des abords du Pont Barré.	Commune de St-Lambert-du-L.	5 390 m ²
2	Création d'un sentier pédestre au Coteau des Martyrs.	Commune de St-Lambert-du-L.	9 615 m ²
3	Extension du terrain de sports.	Commune de St-Lambert-du-L.	8 105 m ²
4	Création d'un cheminement piétonnier d'une emprise de 3 mètres entre la voie de desserte secondaire à créer au sein du site à urbaniser du « Clos des Routes » (AUba) et la rue de l'Abbé Bremond.	Commune de St-Lambert-du-L.	80 m ²
5	Extension de l'école.	Commune de St-Lambert-du-L.	470 m ²
6	Création d'un pôle d'équipements culturels, touristiques et de loisirs au sein d'un parc public (Parc de l'Enclos).	Commune de St-Lambert-du-L.	31 550 m ²
7	Extension du pôle culturel du centre-bourg.	Commune de St-Lambert-du-L.	475 m ²
8	Aménagement paysager de l'entrée du bourg par la RN 160 en provenance de Cholet.	Commune de St-Lambert-du-L.	4 075 m ²
9	Aménagement d'un parking pour la caserne des pompiers.	Commune de St-Lambert-du-L.	380 m ²
10	Aménagement d'espace public : élargissement de la rue des Tonneliers et création d'un parking en cœur d'îlot.	Commune de St-Lambert-du-L.	2 155 m ²
11	SUPPRIMÉ	Commune de St-Lambert-du-L.	4 140 m ²
12	Elargissement de la rue St Vincent.	Commune de St-Lambert-du-L.	260 m ²

13	Création d'une voie d'une emprise de 8 mètres permettant de desservir le site à urbaniser « Les Chesnaies » depuis la rue du Bon Repos.	Commune de St-Lambert-du-L.	370 m ²
14	Elargissement à 8 mètres de la rue de la Croix du Sacre côté secteur AUb « Les 4 Chemins ».	Commune de St-Lambert-du-L.	40 m ²
15	Elargissement à 8 mètres de la rue des Sauvins côté secteur AUb « Les 4 Chemins ».	Commune de St-Lambert-du-L.	285 m ²
16	Elargissement à 8 mètres de la voie bordant à l'est la zone AUy.	Commune de St-Lambert-du-L.	250 m ²
17	Elargissement à 8 mètres de la voie bordant à l'ouest la zone AUy.	Commune de St-Lambert-du-L.	225 m ²
18	Elargissement à 8 mètres du chemin vicinal n°5 dit de la Potardière.	Commune de St-Lambert-du-L.	400 m ²
19	Création d'une voie d'une emprise de 8 mètres permettant de desservir le site à urbaniser « La Pironnerie » depuis la rue du Pont Barré.	Commune de St-Lambert-du-L.	375 m ²
20	Aménagement du carrefour entre l'allée des Eglantines et le C.R. dit des Lacas.	Commune de St-Lambert-du-L.	50 m ²

SITUATION ANCIENNE



RUE AB

REGLEMENT. DOCUMENT GRAPHIQUE

SITUATION ANCIENNE.

SAINT LAMBERT DU LATTAY

Révision simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de St Lambert du Lattay a été approuvé le 6 octobre 2003. Depuis cette date, les révisions et modifications suivantes ont été effectuées :

- révision simplifiée n° 1 – amélioration accueil Parc de L'Enclos
- révision simplifiée n° 2 du 6/09/2010
- révision simplifiée n° 3 du 6/09/2010
- modification n° 1 du 6/09/2010

La commune de St Lambert du Lattay a la chance de disposer depuis 1966 d'une résidence d'accueil pour personnes âgées.

D'une capacité initiale de 28 lits, elle a progressivement atteint après extensions successives, une capacité de 71 lits.

Elle est gérée par une association « loi 1901 ».

Le personnel employé est de 30,5 permanents, les résidents sont, pour plus de la moitié, originaires de St Lambert ou des communes avoisinantes.

Par courrier en date du 10 mars 2006, Monsieur le Préfet du Maine et Loire et le Président du Conseil Général ont fait savoir au Président de l'association que la reconduction de la convention tripartite les liant à la Maison du Lattay ne pourrait se faire, que si l'établissement était entièrement rénové. Ceci concerne en particulier la sécurité et le bien-être des résidents.

Après étude du dossier par plusieurs cabinets d'architectes, il s'est avéré que la mise aux normes des bâtiments était extrêmement complexe à réaliser et que son coût serait particulièrement élevé.

Plutôt que d'opter pour une rénovation qui ne permettrait pas de donner une fonctionnalité satisfaisante à des locaux anciens et disparates, l'association a décidé d'abandonner le site actuel et de faire reconstruire un nouvel établissement.

Avec l'appui de la Commune, elle a prospecté les zones urbanisables du plan d'urbanisme en vigueur ;

Malgré de multiples contacts avec les propriétaires de parcelles d'une surface d'au moins un hectare, aucun accord n'a pu être trouvé.

Poursuivant ses recherches, l'association a pu se rendre propriétaire d'une parcelle de 1001 ha située en limite nord-ouest de la zone UB du bourg et à proximité immédiate des parcelles classées AU tout récemment loties (Les Lacas).

Cette parcelle, cadastrée B 47, est actuellement en nature de prairie, bordée au sud par la rue Pasteur, elle est principalement entourée sur ses trois autres côtés par des vignes. Il faut toutefois noter la présence d'une habitation à l'angle sud-est et de l'emprise de l'ancienne lagune d'eaux usées à l'angle nord-ouest. La lagune est désaffectée depuis la mise en service de la nouvelle station d'épuration de St Lambert, elle a été curée et est en cours de remblaiement par des matériaux inertes.

Les futurs bâtiments pourront être raccordés au réseau des eaux usées des Lacas ; si nécessaire un renforcement du poste de relevage sera étudié.

La parcelle est actuellement classée en zone Av, et plus précisément, selon le cadastre viticole en terroir AOC Anjou, il est donc nécessaire pour la rendre constructible de mettre en œuvre une révision simplifiée du P.L.U. de la Commune.

Ceci conduira à la modification des pièces suivantes :

- pièce 1 rapport de présentation § 3.2 superficie des zones du P.L.U.
- pièce 4 a règlement pièce écrite
- pièce 4 b règlement document graphique
- pièce 9 zonage d'assainissement

Le projet établi par les architectes associés Labatut Jousse Destouches est annexé au projet de révision.

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

Il est créé dans la zone AU un secteur AUe dans lequel sont autorisées les constructions d'intérêt collectif ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement.

Ce secteur AUe concerne la parcelle cadastrée B 47 d'une surface de 1,001 Ha.

Le tableau de la superficie des zones du P.L.U. est modifié comme suit :

L'ÉVOLUTION DES SURFACES DU P.L.U.

PLU AVANT RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 4

ZONE U 91.6 HA

dont UA 14.7 ha
 UB 69.6 ha
 Dont UBa 1.9 ha
 Dont UBab 33.0 ha
 UYa 7.3 ha

ZONE AU 24.3 HA

dont AUb 11.7 ha
 AUbb 3.8 ha
 AUd 5.2 ha
 AUya 3.6 ha

ZONE A 1117.8 HA

dont Av 411.5 ha

ZONE N 210.5 HA

dont Nd 5.8 ha
 Nh 24.6 ha
 Nn 0.5 ha
 Np 169.8 ha

TOTAL COMMUNE 1444 HA

PLU APRÈS RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 4

ZONE U 91.1 HA

dont UA 14.7 ha
 UB 69.6 ha
 Dont UBa 1.9 ha
 Dont UBab 33.0 ha
 UYa 6.8 ha

ZONE AU 25.3 HA

dont AUb 11.7 ha
 AUbb 3.8 ha
 AUd 5.2 ha
 AUe 1.0 ha
 AUya 3.6 ha

ZONE A 1117.3 HA

dont Av 410.5 ha

ZONE N 210.5 HA

dont Nd 5.8 ha
 Nh 24.6 ha
 Nn 0.5 ha
 Np 169.8 ha

TOTAL COMMUNE 1444 HA

PIECE 4 a : REGLEMENT PIECE ECRITE

Caractère de la zone AU « indicée »

Identification :

La zone AU « indicée » est une zone d'urbansiation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte *cinq sites à vocation d'habitat (secteur AUb)* devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen :

- « La Pironnerie »,
- « Le Clos des Routes »,
- « Les Lacas »,
- « Les Quatre Chemins »,
- « Les Chesnaies ».

Les sites de « La Pironnerie » et du « Clos des Routes », compte tenu de leur localisation à proximité immédiate du centre-bourg, sont destinés à accueillir des opérations générant une forme urbaine s'apparentant à celle de ce dernier ; il est donc créé un sous-secteur spécifique pour ces deux sites (*AUbb*).

Cette zone comporte *un site à vocation d'activités artisanale et industrielle* localisé à l'entrée ouest de l'agglomération au long de la RD 17 face à la zone artisanale existante destiné à permettre l'accueil de telles activités sur la commune (*AUya*).

Cette zone comporte également *un site (le Parc de l'Enclos) destiné au renforcement du pôle d'équipements culturels, touristiques et de loisirs existant au niveau du vallon de la Coudraye* (*AUd*).

Il s'y ajoute une zone AUe constituée par la parcelle B 47 d'une surface de 1 ha destinée à permettre les constructions d'intérêt collectif ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs (*AUb*, *AUd*, *AUya*).

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU « indicée » 1 INTERDITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone AU « indicée », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU « indicé » 2.

ARTICLE AU « indicée » 2 SOUMISES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **Sont admises dans l'ensemble de la zone :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- **Sont en outre admises sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
 - que l'opération projetée intéresse, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération :
 - comporte au minimum 5 logements pour les secteurs AUb « Les Chesnaies » et « Les 4 Chemins », et les sous-secteurs AUbb « La Pironnerie » et « Le Clos des Routes »,
 - comporte au minimum 10 logements pour le secteur AUb « Les Lacas »,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,

- de prévoir des traitements paysagers importants en périphérie des zones, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants ou à réaliser comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

Dans le secteur AUb et le sous-secteur AUbb :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage de commerce, service et équipement public, d'intérêt général ou collectif.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation.

Dans le secteur AUd, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements public, d'intérêt général ou collectif à vocation culturelle, touristique ou de loisirs et les aires de stationnement qui leur sont nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Le changement de destination, à usage de gîte rural ou de chambres d'hôtes, de bâtiments existants, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.

Dans le secteur AUe :

- Les constructions d'intérêt collectif ainsi que les annexes nécessaire à leur fonctionnement.

ARTICLE AU « indicée » 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Dans le secteur AUya, pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres si elle est mesurée au faîtage, et de 6 mètres si elle est mesurée au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur AUd,

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et pour les annexes accolées, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.

Pour la construction d'annexe isolée, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage.

Dans le secteur AUb :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de deux niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Dans le sous-secteur AUbb :

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 11 mètres au faitage avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans le secteur AUe : il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve de la bonne intégration des bâtiments dans le paysage.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AU « indicée » 12

STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Dans le secteur AUb et le sous-secteur AUbb :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

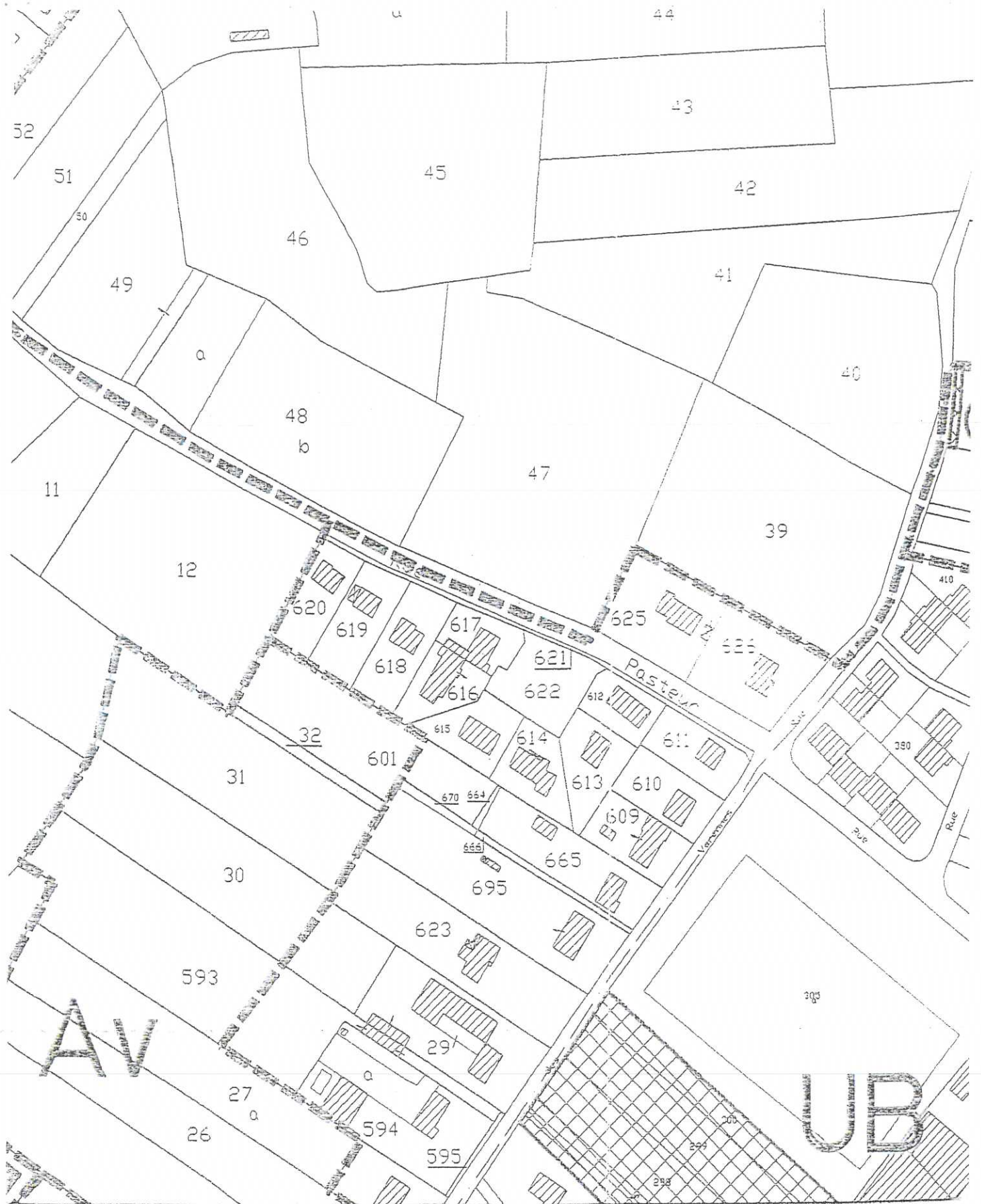
Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

Dans le secteur AUd et AUe, pour les équipements collectifs, il doit être réalisé des aires de stationnement correspondant à la destination et l'importance du projet.

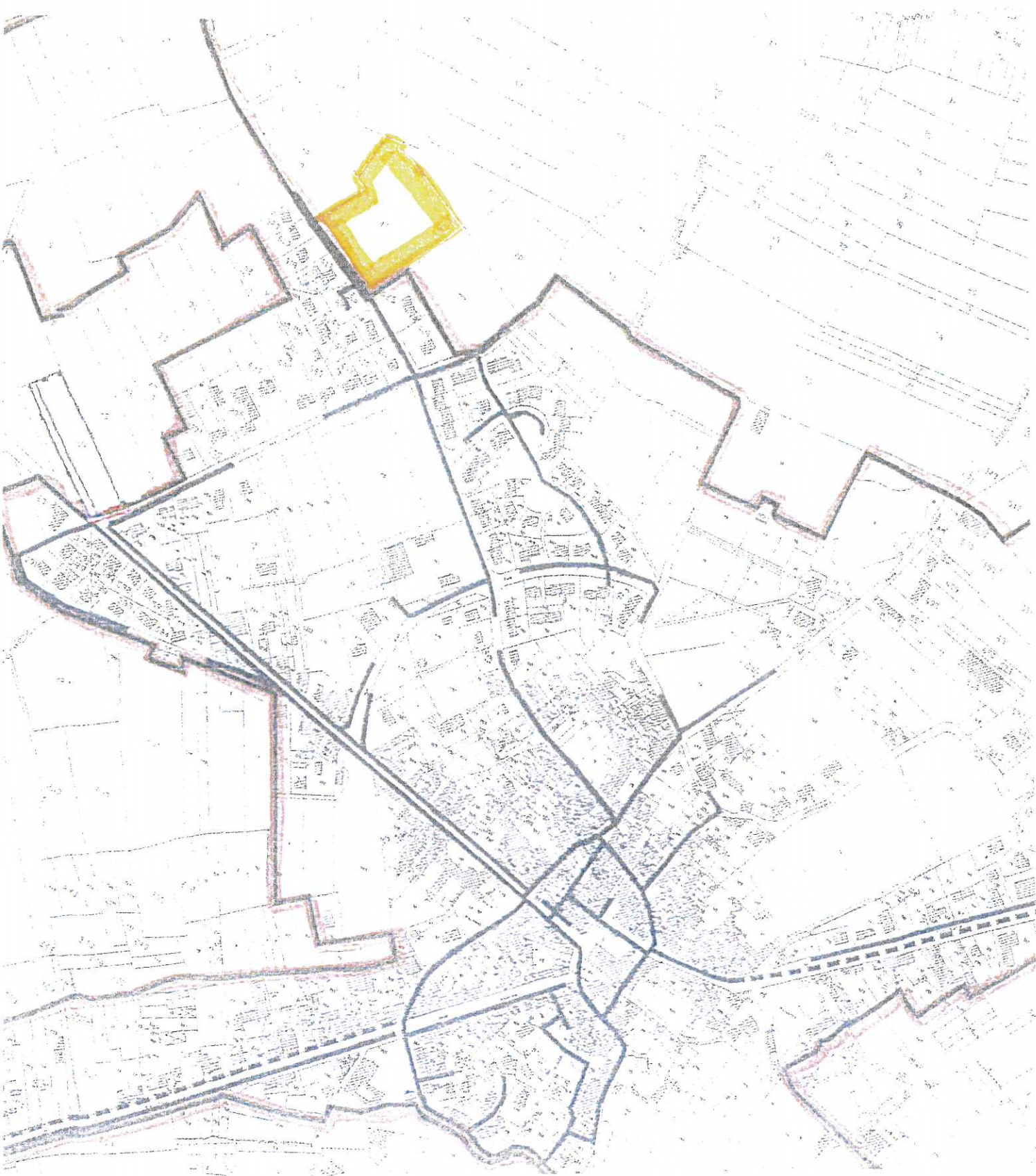
SITUATION ACTUELLE



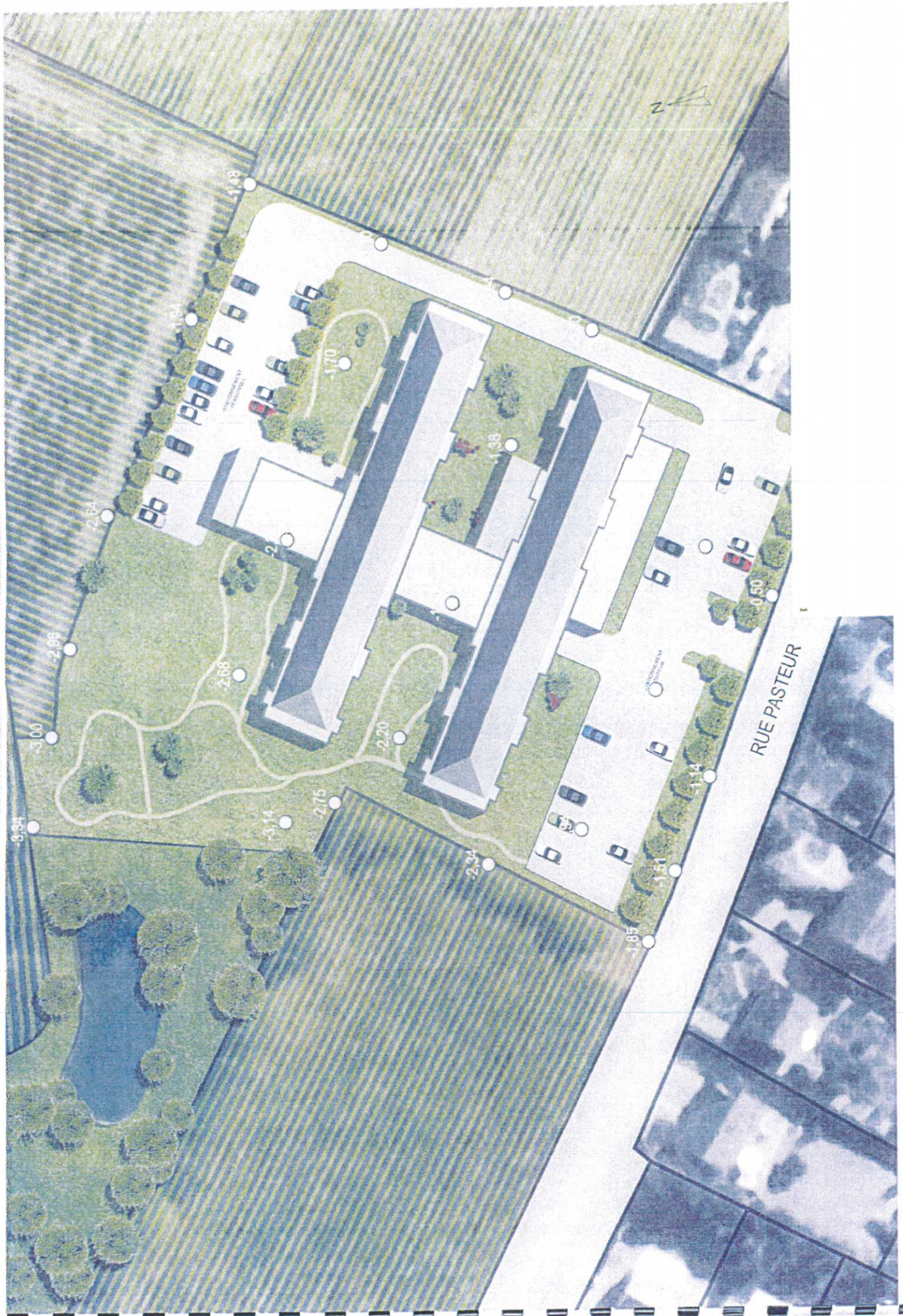
PIECE 4b Right - document géographique

PIECE 9 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

La parcelle 47 est intégrée au zonage d'assainissement collectif. Il conviendra si nécessaire de renforcer le dispositif de relevage afin de l'adapter à l'augmentation du nombre d'habitants raccordés.



Parcelle ajoutée



RUE PASTEUR



PROPOSED
RECONSTRUCTION

PROPOSED
RECONSTRUCTION

