# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VILLE-SOUS-ANJOU - 38

# 1-RAPPORT DE PRESENTATION
# 1c – Justification des choix

Vu la délibération du Conseil communautaire

en date du : 24 octobre 2022

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

Sylvie DEZARNAUD

.....

Le 27 octobre 2022

FOLIA
URBANISME • PAYSAGE • ARCHITECTURE

# Sommaire

**Chapitre 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** ..... 1

**1 – Vers un nouveau PLU** ..... 1

**2 - Les orientations du PADD** ..... 1

**3 – Traduction graphique et règlementaire du PADD** ..... 4

**Chapitre 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** ..... 7

1 - Les OAP sectorielles ..... 7

2 - Les OAP thématiques ..... 8

**Chapitre 3 - EVOLUTION DU ZONAGE – comparatif DES PLU** ..... 10

**1 – Le village** ..... 10

**2 – Lampon** ..... 12

**3 – Les Combes** ..... 13

**4 – Le château et les Baudes** ..... 14

**5 – Les Eynauds** ..... 15

**6 – La Roche Pingolet** ..... 15

**7 – Grange Neuve** ..... 16

**8 – Le Lac** ..... 17

**9– Poncin** ..... 18

**10– Ville** ..... 19

**11– Le plateau de Louze – Grands Champs** ..... 19

**12– Champs Giroux / Le Guillomier, Payollet** ..... 20

**13– La vallée de la Sanne** ..... 21

**14– L'espace agricole et naturel – vue d'ensemble** ..... 23

**Chapitre 4 - JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DES ZONES DU PLU** ..... 25

**1- Les zones urbaines** ..... 25

1-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage ..... 25
1-1-1- Description des zones ..... 25
1-1-2- Justification ..... 29
1-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement ..... 35
Zones UA, UB et son secteur, UC et ses secteurs ..... 35

**2- Les zones d'urbanisation future** ..... 41

2-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage ..... 41
2-1-1- Zone 1AU – Les Aires ..... 41
2-1-2- Zone 1AUc – Terre basse ..... 42
2-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement ..... 42

**3- La zone agricole** ..... 45

3-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage ..... 45
3-1-1- la zone A ..... 45
3-1-2- le secteur Ap ..... 45
3-1-3- le secteur Aco ..... 46
3-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement ..... 46

**4- La zone naturelle** ..... 49

4-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage ..... 49
4-1-1- La zone N ..... 49
4-1-2- Les secteurs Nco ..... 50
4-1-3- Le secteur Ns ..... 50
4-1-4- Le secteur Np ..... 50
4-2 La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement ..... 50

**Chapitre 5 - JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS** ..... 52

1- Méthodologie ..... 52

1-1- Les prescriptions et recommandations du SCOT ..... 52
1-2- Caractérisation des disponibilités foncières ..... 53

2- Les capacités foncières ..... 55

**Chapitre 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES** ..... 63

**1- Les emplacements réservés** ..... 63

**2- La mixité sociale – L.151-15 du CU** ..... 66

**3- Les zones indicées « n » qui ne relèvent pas de l'assainissement collectif** ..... 66

**4- La prise en compte des aléas naturels et des risques naturels et technologiques** ..... 66

**5- Les espaces boises classes** ..... 66

**6- La prise en compte des zones humides et des corridors écologiques** ..... 70

**7- Secteurs d'espaces verts, de jardins et de haies à préserver (articles L151-23 du code de l'urbanisme)** ..... 71

**8- Bâtiments pouvant changer de destination (articles L151-11-2°) du code de l'urbanisme)** ..... 72

**9- Bâtiments pouvant changer de destination (articles L151-19) du code de l'urbanisme)** ..... 72

**Chapitre 7 - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT** ..... 73

**1- La prise en compte du PCAET entre Bièvre et Rhône à l'échelle de Ville sous Anjou** ..... 73

**2- Protection et confortement du paysage intra-urbain** ..... 75

**3- Le maintien et la protection des entités paysagères et de la biodiversité de Ville sous Anjou** ..... 75

3-1- La topographie ..... 75
3-2- La préservation du patrimoine paysager ..... 75
3-3- Superficie au PLU ..... 76

**4- La préservation et l'amélioration des formes urbaines** ..... 76

1-1- Le patrimoine bâti remarquable ..... 76
1-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent ..... 76

**2- Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances** ..... 77

**3- Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions** ..... 78

**4- Les impacts du projet sur les risques** ..... 78

**CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN** ..... 79

**CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES** ..... 82

# CHAPITRE 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de son territoire. Cette exigence est exprimée dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique « urbaine » locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux.

Le projet « urbain » de Ville sous Anjou exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement) doivent permettre de décliner localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La politique de développement et d'organisation de Ville sous Anjou s'articule par ailleurs avec les principales orientations définies par les documents de planification supracommunaux applicables au territoire de la commune. La mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône approuvé le 18 novembre 2019.
L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

## 1 – VERS UN NOUVEAU PLU

Le PLU en vigueur au lancement de la révision a été approuvé le 26 janvier 2004 et a fait l'objet d'une révision simplifiée le 9 novembre 2009.

La délibération en date du 16 novembre 2013 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les objectifs de la révision.
A partir de ces objectifs d'aménagement et des enjeux apportés par le rapport de présentation (parties 1 et 2) le PADD a été progressivement établi et nourri pour être débattu le 23 mai 2018 en conseil municipal.

La délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2019, valide l'accord donné à la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône pour la poursuite de la procédure de la révision du PLU.

## 2 - LES ORIENTATIONS DU PADD

Des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation (réunions publiques, bulletins municipaux, courriers, …). Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première et seconde partie du rapport de présentation.

Pour l'avenir, Ville sous Anjou compte consolider ses équilibres et son cadre de vie. Un des objectifs principaux du PADD est d'organiser un développement raisonné, de préserver le cadre de vie rural, de prendre en compte les enjeux paysagers.
Ce développement mené selon les objectifs du développement durable s'organise autour d'une structuration plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement.

Il s'agit entre autres de stopper l'extension non maîtrisée de l'habitat, de combler le potentiel foncier important au sein du village par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier ce développement à une bonne desserte par les modes doux.

Le projet de Ville sous Anjou se décline en quatre grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire :

- La protection du patrimoine bâti et paysager
- Un développement encadré de la commune
- Prendre en compte les déplacements, les modes doux, le réseau routier
- Dynamiser l'activité locale et l'emploi

## 1 – La protection du patrimoine bâti et paysager

La commune de caractère villageois recèle une pluralité de richesses paysagères. Qu'elles soient façonnées par l'Homme ou pas, elles signent l'identité de la commune et promettent un gage de qualité de vie pour ces habitants. Concrètement :

- Il faut affirmer la mise en valeur des éléments paysagers existants, vecteur d'une valeur ajoutée pour Ville sous Anjou. Par exemple, de nombreuses haies sont identifiées et préservées ainsi que des alignements d'arbres. La zone d'urbanisation future organise les hauteurs pour préserver la silhouette du village.
- Mais aussi maintenir les corridors écologiques terrestres et aquatiques le long de la vallée de la Sanne. La préservation des corridors biologiques permet d'affirmer l'identité paysagère de la commune. Elle permet aussi de favoriser une diversité écologique (faunistique et floristique) et de préserver des continuités.
- Le caractère du bâti ancien est également marqueur d'identité. Le conserver et le réhabiliter gardent l'histoire de Ville sous Anjou.
- La topographie de Ville sou Anjou ouvre un coteau sur la plaine agricole, et la Sanne. Cet atout paysager dégage des vues d'intérêt patrimonial fort. Néanmoins le facteur « pente » soulève une exposition paysagère accrue en termes de hauteur bâtie. L'intégration du nouveau à l'existant doit tenir compte d'une richesse non matérielle qui forge le « bien-vivre ».

Le diagnostic a mis en exergue le besoin de porter une attention particulière sur la qualité de certains sites. Pour protéger et conforter le patrimoine bâti ainsi que son cadre paysager, il est important de préserver l'identité construite de la commune en définissant les limites du noyau historique et le rapport entre densité et paysage.
Une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme a été mise en place sur ces bâtiments patrimoniaux.

Ville sous Anjou propose une organisation de son territoire qui tient compte des enjeux environnementaux, de développement durable en plus de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit au regard de la consommation foncière de reposer les bases d'un développement en fonction du paysage et de la présence des équipements publics.

Les trames bleues et vertes identifiées dans le cadre du diagnostic sont confortées et préservées notamment de toutes constructions afin de poursuivre leur rôle de continuité aquatique et forestière. Seuls les ensembles bâtis existants ont été zonés comme hameau.

Les zones humides représentent un intérêt écologique fort. Au travers du PLU, leur préservation passe par une identification précise y compris dans les zones déjà bâties.

La commune souhaite également renforcer la création de nouveaux espaces verts dans les futures opérations d'aménagement permettant ainsi une meilleure intégration du bâti dans le paysage à dominante naturelle ou agricole. Par exemple, le règlement impose un pourcentage d'espaces verts différencié en fonction du contexte existant bâti, paysager et topographique.

### 2 – Un développement encadré

Cet objectif sous-tend une remise en cause dans la manière de voir les changements du tissu bâti sur le village et les hameaux. Dans une optique de conserver un cadre de vie de qualité et de conforter une centralité sur la commune, il convient de préserver les paysages urbains, agricoles et naturels en pensant le développement dans le cadre habité existant. Pour se faire, il faudra :

- Privilégier les dents creuses en y favorisant l'implantation de morphologies mixtes (individuel, intermédiaire).
- Privilégier la mutation et requalification de bâti dans le centre bourg : l'ancienne école fait l'objet dune étude spécifique, en parallèle du PLU ;
- Organiser une densité bâtie intégrant les enjeux paysagers et d'accessibilité : réfléchir aux modes actifs et au lien avec les équipements ;
- Limiter le développement de la commune sur les hameaux et zones urbaines périphériques qui ont un bassin de vie orienté sur les autres communes.
- Afficher une limite aux extensions sur le haut du coteau et en limite de plaine agricole.

Pour répondre à cet objectif, la commune doit gérer son territoire de manière économe et maîtriser l'extension de l'urbanisation, c'est à dire inscrire son développement dans des périmètres limités qui confortent le centre-bourg. Concrètement, sur les douze prochaines années, deux secteurs sont à composer dans le village et font l'objet d'OAP : au lieudit Terrebasses et au lieudit Les Aires. Ainsi les autres poches d'habitat ne font plus l'objet d'extension.
Ces structurations urbaines sont liées et permettront d'affirmer l'organisation viaire (orientation 3).

A ces enjeux s'ajoute la nécessité d'assurer un développement et un aménagement équilibrés entre accueil de population et équipements/services :
Cette orientation a pour caractère premier d'assurer une cohérence entre la dynamique démographique actuelle et à venir de la commune, et l'offre des équipements et des services. Il est essentiel que les équipements existants soient confortés.

### 3 - Prendre en compte les déplacements, les modes doux, le réseau routier

De la structure viaire d'une commune résulte pour partie son bon fonctionnement. À Ville sous Anjou, le réseau viaire du village est simple mais peu hiérarchisé autour des équipements. Or, le développement de la commune s'organise à proximité de ces équipements.
Il est donc important d'établir une trame hiérarchique la plus rationnelle possible, et d'acter des choix d'aménagement en conséquence.

Pour ce faire :

- Un des objectifs forts de la commune est de recréer et compléter le maillage des modes doux.
- Il faut choisir les zones de développement en cohérence avec les conditions d'accessibilité.

Le traitement des voies de communications implique une lecture sécuritaire quel que soit le mode de déplacement. Le trait à souligner est une amélioration de la lisibilité des intersections dangereuses aussi bien pour le piéton que pour le conducteur. L'accessibilité pour les engins agricoles devra faire l'objet d'une attention particulière en termes de gabarit et de visibilité.

### 4 - Dynamiser l'activité locale et l'emploi

L'objectif est de renforcer l'attractivité du bourg et de proposer de nouveaux commerces. Le PLU n'a pas le pouvoir de créer des commerces mais il doit faciliter leur installation au travers du règlement.

L'activité agricole est une des activités économiques. Dans le cas de Ville sous Anjou, il paraît essentiel de ne pas léser cette composante forte aussi bien patrimoniale qu'économique :

- Maintenir des terres agricoles y compris en zone urbaine (Rue des combes, …)
- Maintenir les accès agricoles
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles existantes et/ou l'implantation de nouvelles.
- Valoriser l'exploitation de circuits-courts (vente directe…). Les coûts de transports sont réduits et ce mode de vente permet à la population de renouer avec la place de l'agriculteur en milieu rural.

L'ensemble des orientations et contraintes supracommunales et les objectifs que s'est fixé la commune sont traduits à plusieurs niveaux dans le Plan Local d'Urbanisme : dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sous la forme d'un projet qui représente le fil conducteur des actions qui seront entreprises, au travers des OAP, des différents zonages qui traduisent graphiquement les intentions d'aménagement par la délimitation des zones et au travers du règlement qui fixe les règles applicables à chaque zone.

## 3 – TRADUCTION GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PADD

### 1 – LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

| ORIENTATION | |
|---|---|
| Préserver les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue | ***Zonage et règlement***<br>- Classement en zone agricole ou naturelle des corridors avec un indice « co »,<br>- Classement des zones humides au hameau du Lac, et de la Sanne (aussi en corridor)<br>- Préservation des haies, des jardins au titre de l'article L.151-23 du CU : préservation de micro-corridors<br>- Préserver des boisements au titre de l'article L.151-23<br>- Classement en zone naturelle des boisements<br>- Une urbanisation stoppée pour préserver le coteau<br><br>***OAP***<br>Préservation de l'alignement d'arbres dans le cadre de l'OAP et renforcement de la trame verte |
| Accompagner la structure paysagère et bâtie de bourg lors de son développement | ***Zonage et règlement***<br>- Limitation des emprises des zones urbaines pour préserver les ouvertures visuelles<br>- Mise en place de prescriptions pour l'évolution du bâti ancien<br><br>***OAP***<br>- Obligation de sens de faitage,<br>- Réflexion par rapport à la pente des terrains pour une insertion des constructions dans le grand paysage |

| | |
|---|---|
| Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements | ***Zonage et règlement***<br>- Mise en place de prescriptions pour l'évolution du bâti ancien<br>- Limitation des mouvements de terrains pour une adaptation au modelé naturel du sol<br><br>***OAP***<br>- Obligation d'intégration dans la pente<br>- Obligation d'espaces verts |

## 2 – UN DEVELOPPMENT ENCADREET ORGANISE DE LA COMMUNE

| | |
|---|---|
| Maîtriser et organiser le développement sur le bourg, lieu privilégié de développement… | ***Zonage et règlement***<br>- Définition de 2 zones d'urbanisation future uniquement sur le bourg<br>- Limitation de l'enveloppe urbaine du bourg limitée à l'existant<br>- Prévoir la mutation de parcelles dans le bourg<br><br>***OAP***<br>- Organisation de la densité dans les zones d'urbanisation future<br>- Les objectifs de densité fixés dans les OAP correspondent aux objectifs de maîtrise de densité fixés dans le PADD et délimités par le zonage. |
| …Et stopper la diffusion de l'habitat sur le reste du territoire… | ***Zonage et règlement***<br>- Emprise des hameaux limitée à l'existant<br>- Délimitation de différentes zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au centre bourg, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation. |
| …pour modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain | ***Zonage et règlement***<br>- Mise en œuvre de règles favorables à plus de densité dans les zones urbaines existantes<br>- Obligation de diversifier les formes d'habitat en zones d'urbanisation future<br>- Identification de parcelles mutables dans le village<br>- Définition de 2 zones d'urbanisation future uniquement sur le bourg<br>- Limitation de l'enveloppe urbaine du bourg limitée à l'existant<br><br>***OAP***<br>- Obligation de diversifier les formes d'habitat en zones d'urbanisation future |
| Un développement structuré | - La mise en œuvre des OAP implique la création de voirie qui doivent s'inscrire dans le maillage du territoire. |
| Un développement équilibre entre accueil de population et équipement | L'amélioration des espaces publics s'inscrit dans le cadre des OAP au travers les cheminements piétons, les espaces de liaisons et les futures voiries. Les OAP sont l'occasion de redéfinir les relations entre les équipements et la partie ancienne du village. Tous les projets ne conduisent pas à une traduction règlementaire. |

## 3 – PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS, LES MODES DOUX, LE MAILALGE DES VOIES

| | |
|---|---|
| Valoriser et renforcer le maillage modes doux | ***Zonage et règlement***<br>- Obligation de réaliser des stationnements vélos dans les programmes<br>- Mise en place de continuité piétonne pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture dans le cadre des OAP (lien vers les équipements, lien vers le centre ancien)<br><br>***OAP***<br>- Mise en place de continuité piétonne dans les OAP |
| Hiérarchiser et organiser les déplacements dans le bourg | ***onage et règlement + OAP***<br>- Il s'agit de projets n'ayant pas systématiquement une traduction règlementaire mais qui sont réalisés au gré des opportunités et inscrits dans les OAP et le rapport de présentation avec la création de nouvelles voies. |

## 4 - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

| | |
|---|---|
| Maintenir et garantir la pérennité des activités agricoles | ***Zonage et règlement***<br>- Identification des bâtiments agricoles<br>- Classement en zonage agricole des terres<br>- Classement du hameau de Ville en zone agricole<br>- Maintien de zone agricole autour des exploitations dans le village<br>- Des règles favorables à la diversification des activités agricoles |
| Favoriser la diversité des services et commerces | ***Zonage et règlement***<br>- Un règlement qui permet la diversité des activités<br>- Un regroupement de l'offre commerces de détail et services dans le centre bourg par par un zonage dédié |

# CHAPITRE 2 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux possibilités de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme mais aussi du SCOT, ont été définies dans le village de Ville sous Anjou. L'objectif est d'avoir un développement cohérent de ces zones.

- L'orientation d'aménagement n°1 concerne le secteur du TERRE BASSE
- L'orientation d'aménagement n°2 concerne le secteur des AIRES.

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes. Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

## 1 - LES OAP SECTORIELLES

Des objectifs dans le choix des zones d'urbanisation future :

- Conforter le développement de l'habitat sur le village, près des services et des équipements.
- Profiter de ces deux zones, pour organiser le maillage des modes actifs.

L'orientation n°1 de Terre Basse, d'une superficie d'environ 9765m², a été délimitée au regard du potentiel foncier important qu'elle représente et de sa proximité des équipements du village. Elle répond aux objectifs du PADD et du SCOT de renforcer le centre bourg. Dans le respect des objectifs du SCOT, un objectif de 20 log/ha est attendu.
Cette zone présente de nombreux atouts :

- Une facilité d'accès par les voies existantes
- Un terrain relativement plat
- Une proximité immédiate des équipements scolaires et des services
- Un foncier communal

Du fait de sa localisation, les enjeux de cette zone sont multiples :

- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux. Cet aménagement s'inscrit dans l'objectif du PADD de prendre en compte les déplacements.
- Intégrer la composition de la zone dans le grand paysage.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales de façon alternative.
- Proposer des formes d'habitat intermédiaire/collective et une cohérence d'implantation comme une continuité de la rue centrale historique du village
- Proposer un accompagnement paysager en lien avec les aménagements existants

Cette zone est incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques.

► L'aménagement de cette zone ne doit pas compromettre une extension future vers le nord même si celle-ci n'est pour l'instant pas envisagée.

L'orientation n°2 Les Aires, d'une superficie d'environ 1,7ha (mais donc une partie n'est pas constructible), définie une zone en plein cœur de village. La réalisation de lotissement à proximité, de faible qualité architecturale, sous forme de voirie en impasse, a complexifié l'urbanisation de ce secteur. Une réflexion complémentaire est donc nécessaire et la commune mène une étude urbaine pour définir plus précisément le devenir de cette zone. Dans l'attente, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global est apposé.

Plusieurs contraintes sont liées à cette zone :
- Un seul accès véhicule existant
- Une forme générale difficile à optimiser
- De nombreux propriétaires
- Une topographie marquée

Les enjeux de cette zone sont :
- Intégrer un maillage piéton qui s'insère dans une réflexion plus large de déplacements modes doux. Cet aménagement s'inscrit dans l'objectif du PADD de prendre en compte les déplacements.
- Créer de nouveaux accès
- Intégrer la composition de la zone dans la silhouette du village.
- Recréer un lien entre la partie haute du village (rue ancienne) et le projet
- Intégrer la gestion des eaux pluviales de façon alternative.
- Proposer des formes d'habitat intermédiaire/collective
- Proposer un accompagnement paysager

Ces orientations proposent de mettre en place une identité propre à chaque zone en fonction de son environnement bâti, de son contexte naturel et environnemental, de ses conditions d'accessibilité. Elles redéfinissent les conditions d'aménagement :
- Densifier les secteurs et établir de nouvelles liaisons internes : l'objectif est de proposer des formes intermédiaires et collectives proposant une urbanisation plus dense, en accord avec la situation de chacune,
- Au sein des zones même, pour organiser les déplacements, le stationnement, mettre en place des cheminements modes doux, règlementer l'architecture en fonction de la topographie et de la perception des lieux.

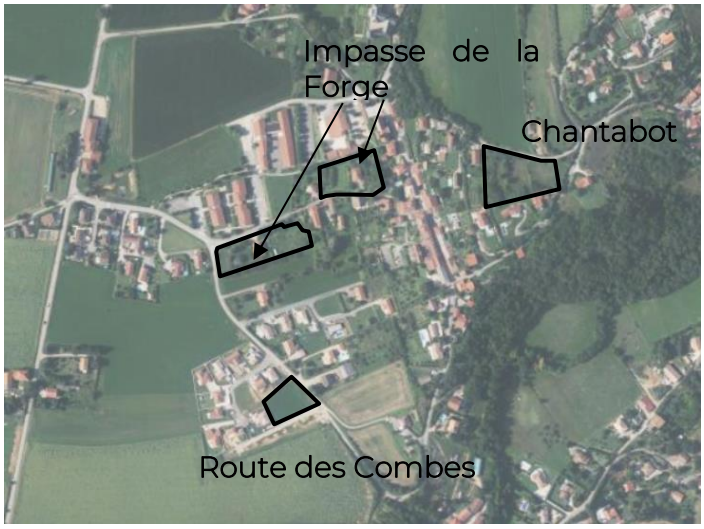
## 2 - LES OAP THEMATIQUES

### Un objectif de maitrise et d'organisation du développement sur le village

Le village s'est développé au gré des opportunités foncières et des projets privés, laissant libre de construction des parcelles ou englobant de grandes propriétés.
Le contexte actuel sur la commune, qui s'inscrit dans le SCOT, doit mieux maitriser ce développement et conforter le village qui connait une décroissance (baisse des effectifs scolaires).
Par conséquent plusieurs zones ont été identifiées :

Elles affichent des objectifs d'une quinzaine de logement par hectare pour rester dans les caractéristiques de densité du village.

Ces OAP sur des parcelles en zone bâtie ont notamment interrogé :
- Les accès pour un positionnement garantissant une sécurité vis-à-vis du contexte.
- Le nombre de logement créé.



Il est également proposé un cadre pour les divisions parcellaires, comme un outil d'accompagnement.
Chaque situation de division parcellaire étant unique, cette OAP permet de guider :

- l'organisation des accès pour prendre en compte la contrainte de gabarit étroit des voies,
- l'implantation des constructions afin de faciliter l'intégration dans l'environnement bâti existant.

Cette thématique des divisions parcellaires est complémentaire de l'OAP thématique sur le paysage et la trame verte et bleue. En effet, la bonne insertion des constructions peut permettre de préserver le végétal en place.
Le plan de zonage identifie des cœurs d'ilots à préserver mais la structure végétale est plus complexe dans la forme de développement pavillonnaire qui a été privilégié sur Ville sous Anjou.
L'objectif de cette OAP est donc de s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante mais aussi dans les zones d'urbanisation future. La qualité paysagère du village a été soulignée dans le diagnostic, sa préservation passe à la fois par une préservation et par un renforcement du végétal.

# CHAPITRE 3 -
# EVOLUTION DU ZONAGE – COMPARATIF DES PLU

Cette révision du PLU se base sur deux volontés :

- Proposer un projet d'aménagement cohérent et pertinent pour l'ensemble du territoire de Ville sous Anjou qui s'inscrit dans les perspectives et les objectifs du SCOT des Rives du Rhône.
  Il s'agit d'identifier les secteurs réservés à l'agriculture, aux espaces naturels à protéger et à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de suffisamment de zones de manière à conjuguer l'évolution de la population communale et les objectifs de qualité affichés.
- Effectuer une remise à plat du PLU en proposant une réorganisation des zones avec une nouvelle réflexion sur leur délimitation et leur vocation et surtout leur objectif de densité.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent toujours dans la continuité des zones déjà urbanisées et leurs délimitations s'appuient sur des limites claires facilement identifiables.

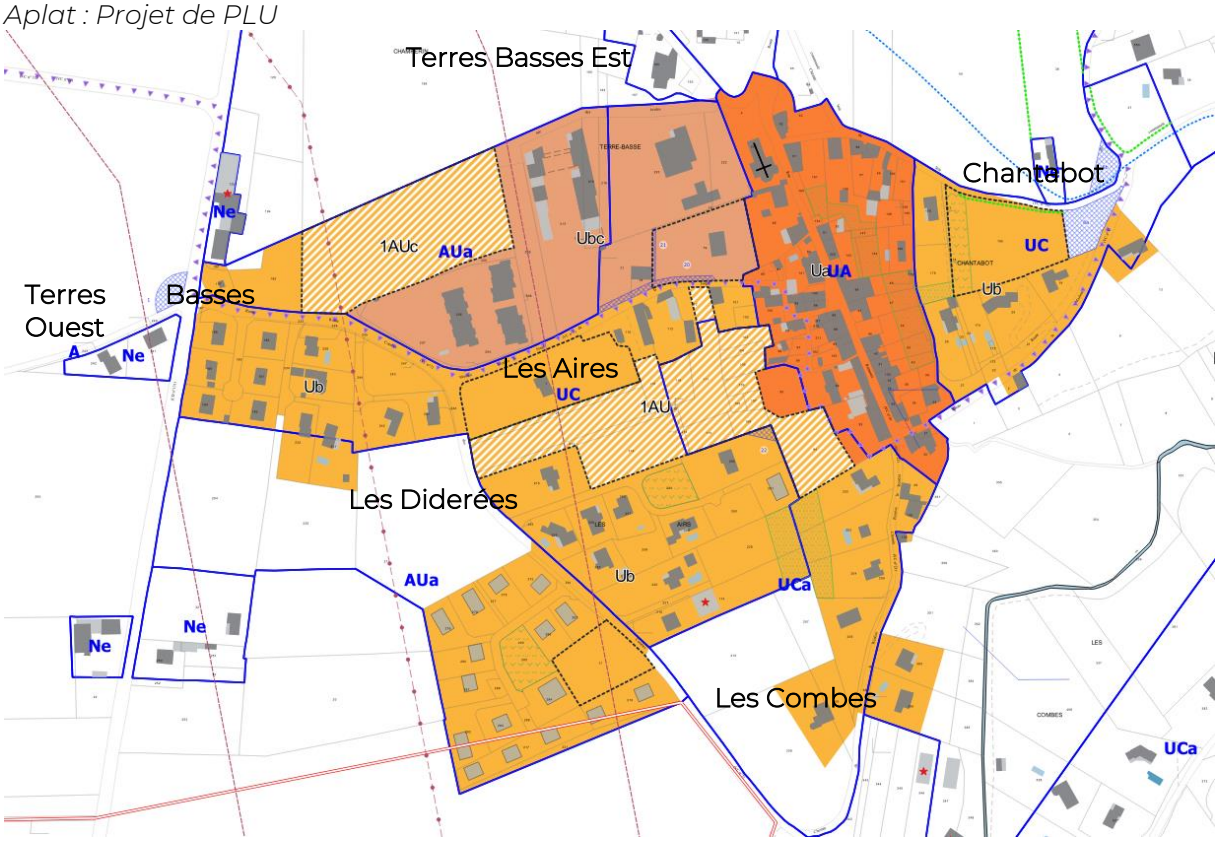
Le règlement permet également des occupations du sol variées instaurant ainsi une notion de mixité et facilitant une adaptation des volontés communales aux évolutions des contextes démographiques, fonciers, d'une commune en croissance.

## 1 – LE VILLAGE

Dans le PLU approuvé en 2004 délimite également une zone centrale UA organisée autour de la rue Emile Romanet. Le changement de zonage est en marge.
Le reclassement de cette zone s'est effectué en tenant compte :

- De la morphologie bâtie
- De la réalité des typologies et de l'occupation du sol, d'une volonté de préservation de l'architecture traditionnelle.

*Contour bleu : PLU 2004*
*Aplat : Projet de PLU*



| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| Rue Emile Romanet (rue historique) | | |
| UA | Ua | Le projet de PLU maintient une zone UA. Cette zone identifie le centre ancien caractérisé par une urbanisation en continu ou semi-continu. La zone UA délimite l'espace bâti aux caractéristiques globales anciennes ou denses où peu de constructions pavillonnaires récentes se sont insérées.<br><br>Le projet de PLU ajoute le périmètre de protection des monuments historiques. |
| UCa | Ua | Une adaptation de zonage est faite pour tenir compte de la réalité d'occupation des terrains |
| Chantabot | | |
| Uc | Ub | En cohérence avec le PADD et du SCOT de limiter l'étalement urbain, et au regard du potentiel foncier déjà disponible, l'emprise de cette zone est réduite. Le projet de la commune réorganise le développement du village autour des équipements et de conditions d'accès plus faciles. |
| Uc | Ubc | Un sous-secteur est défini autorisant la sous-destination « commerces de détail et l'artisanat ». Il s'agit de conforter les équipements et services présents. |
| Les Combes | | |
| Uca | Ub et A | En cohérence avec le PADD et du SCOT de limiter l'étalement urbain, et au regard du potentiel foncier déjà disponible, l'emprise de cette zone est réduite. Le projet de la commune réorganise le développement du village autour des équipements et de conditions d'accès plus faciles.<br>De plus, dans le respect des activités agricoles, le développement n'est pas conforté auprès des bâtiments agricoles existants. |
| Les Diderées | | |
| AUa, Ne | Ub et A | Une partie de la zone AUa a été construire et reclassée en zone urbaine. Cependant, le reste présente un potentiel foncier démesuré au regard des parcelles encore disponibles plus près des équipements et services.<br>Le développement de ce secteur représente une extension contraire au PADD à l'échelle de ce PLU.<br>Le secteur Ne est supprimé ; les constructions sont reclassées en zone agricole avec un règlement permettant leur évolution. |
| Les Aires | | |
| UC, UCa | Ub et 1AU | Le classement en zone UC ne permet pas d'organiser le développement de la zone avec un projet d'ensemble. Au regard des enjeux du PADD et du SCOT, et pour éviter des formes urbaines consommatrices d'espaces, une zone d'urbanisation future a été apposée.<br>Le classement en Ub correspond aux nouveaux du PLU et d'une hiérarchie des zones vis-à-vis des hameaux : les objectifs de développement sont différents (voir PADD). |
| Terres Basses Est | | |
| AUa | 1AUc et Ubc | Une partie de la zone AUa a été construire et reclassée en zone urbaine. Seule la partie de foncier communal est maintenue en zone d'urbanisation future avec une OAP de par sa proximité immédiate des équipements et les accès existants.<br>Ce secteur conforte un pôle d'équipements et délimite aussi une possibilité d'implantation du commerce de détail. |

| Terres Basses Ouest | | |
|---|---|---|
| UC, AUa, Ne | Ub | Les limites de la zone Ub prennent en compte le bâti et les aménagements de parcelle existants. Conformément au PADD et au SCOT, aucune extension n'est réalisée à l'ouest de la RD, ni au sud au regard du potentiel foncier encore disponible. Le bassin de rétention à l'ouest est également reclassé en zone urbaine.<br>Le secteur Ne est supprimé ; les constructions sont reclassées en zone agricole avec un règlement permettant leur évolution. |

=> Les zones urbaines et les zones d'urbanisation future sont réduites, avec une nouvelle organisation du développement de la commune au travers des OAP.

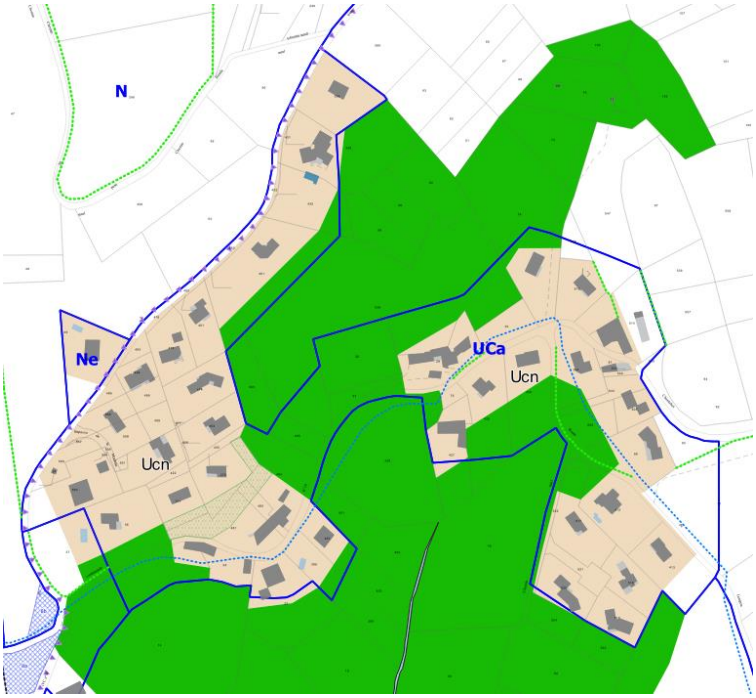
## 2 – LAMPON

Ce secteur présente aujourd'hui une occupation du sol unique à vocation d'habitat.

Deux zones sont identifiées dans le PLU de 2004 : Ne et UCa.
Le classement dans le projet de PLU s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux : protection des haies et représentation indicative des sources.
- Du contexte agricole,
- Des objectifs de limitation de développement, actés dans le PADD et le SCOT,
- De l'assiniseement individuel.

*Contour bleu : PLU 2004*
*Aplat : Projet de PLU*



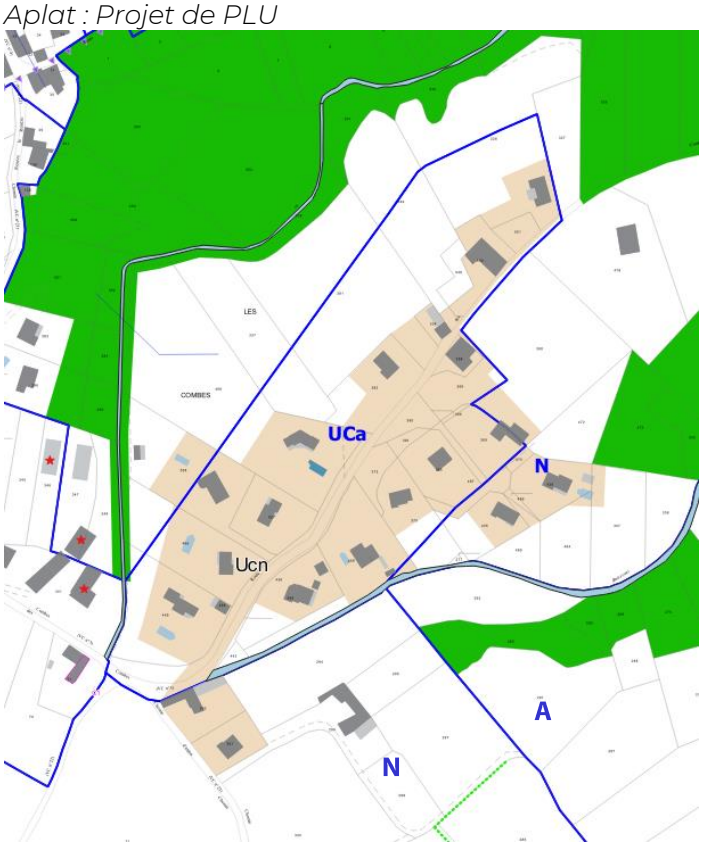

| CONTENU DU PLU de 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| UCa, Ne | UCn | La limite de la zone urbaine est limitée aux constructions existantes en réponse aux enjeux du PADD de stopper la diffusion de l'habitat.<br>De plus, ce secteur est soumis à des aléas naturels de glissement de terrain de niveau G1 et G2. Le niveau G2 dans ce contexte conduisant à une inconstructibilité.<br>L'indice « n » indique un assainissement individuel. |

## 3 – LES COMBES

Ce secteur présente une vocation unique d'habitat. Une seule zone urbaine était identifiée dans le PLU de 2004 : UCa.
Le reclassement de cette zone s'est effectué en tenant compte :

- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité actés dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des nouveaux objectifs de développement, cadrés dans le SCOT,
- Du zonage d'assainissement.

*Contour bleu : PLU 2004*
*Aplat : Projet de PLU*



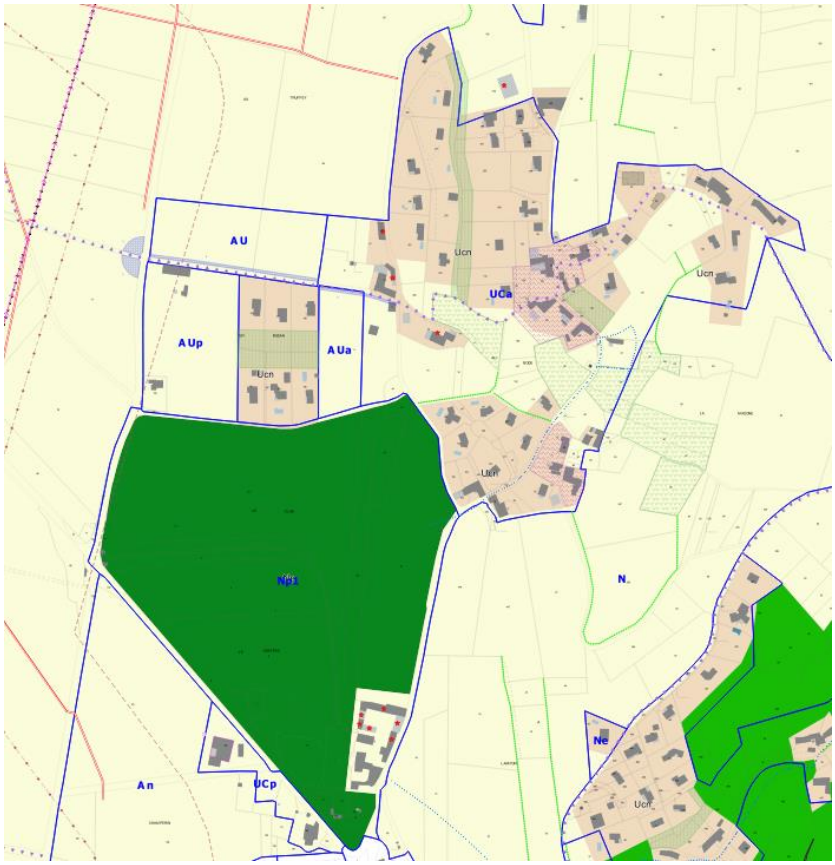

| CONTENU DU PLU de 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| UCa, N | Ucn | La limite de la zone urbaine est limitée aux constructions existantes en réponse aux enjeux du PADD de stopper la diffusion de l'habitat. Les quatre constructions classées en zone N sont rebasculées en zone urbaine car elles ne remettent pas en cause le potentiel de développement du hameau.<br>De plus, ce secteur est soumis à des aléas naturels de glissement de terrain de niveau G1 et G2. Le niveau G2 dans ce contexte conduisant à une inconstructibilité.<br>L'indice « n » indique un assainissement individuel.<br>La proximité de bâtiments agricoles est également prise en compte. |

## 4 – LE CHATEAU ET LES BAUDES

Ce secteur présente deux vocations principales : habitat et activités agricoles.

Dans le PLU de 2004, ce secteur présente une grande zone UCn et plusieurs zones d'urbanisation future.
L'évolution de classement de ces zones s'est effectuée en tenant compte :

- Des nouveaux objectifs démographiques et fonciers, cadrés par le SCOT et le PADD
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux agricoles,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Du zonage d'assainissement.
- De la carte des aléas naturels.




| CONTENU DU PLU de 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| *Le château* | | |
| A | Np | Le château de Terre basse, monument historique s'insère dans un paysage agricole et boisé. Il constitue une entité à part entière d'où un classement dédié. |
| *Au Rosan* | | |
| UCa, AUp et AU | UCn et A | Le potentiel constructible définit dans le PLU de 2004 est démesuré et contraire au regard des nouveaux enjeux du SCOT et du PADD. Par conséquent, toutes les zones d'urbanisation sont supprimées. Le potentiel en centre village et les dents creuses suffisent pour répondre au développement futur.<br>Ce secteur n'est pas privilégié pour le développement et se limite donc à l'enveloppe urbaine existante.<br>Il s'agit également de conserver des terres agricoles, facilement accessibles. |

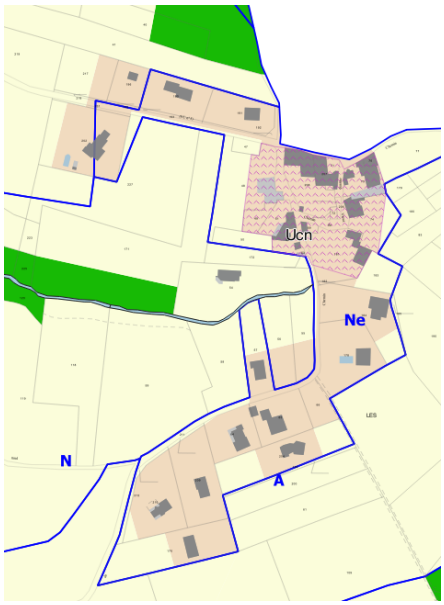
| *Les Baudes* | | |
|---|---|---|
| UCa | UCn et A | Le potentiel constructible définit dans le PLU de 2004 est démesuré et contraire au regard des nouveaux enjeux du SCOT et du PADD. Le potentiel en centre village et les dents creuses suffisent pour répondre au développement futur.<br>La coupure urbaine est préservée en cohérence avec le PADD et le maintien de zone de perméabilité.<br>Ce secteur n'est pas privilégié pour le développement et se limite donc à l'enveloppe urbaine existante. |

## 5 – Les Eynauds

Ce secteur présente une vocation unique d'habitat. Il est marqué en entrée de village Est par une pépinière.

Dans le PLU de 2004, le hameau est classé Ne, qui n'autorise que l'aménagement et l'extension du bâti existant.
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :

- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux de maîtrise de la densité, actés dans le PADD,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT, notamment de stopper le développement des hameaux.
- Du zonage d'assainissement
- De la carte des aléas naturels.



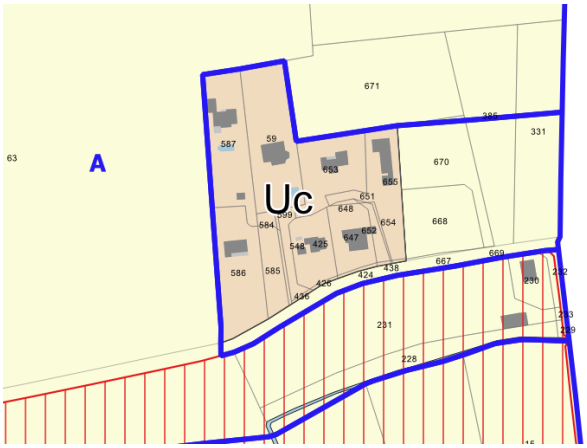

| CONTENU DU PLU de 2013 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| Ne | Ucn | Le découpage du hameau s'appuie notamment sur la carte des aléas et la réelle occupation des terres.<br>L'objectif est de conserver une forme cohérente de ce hameau qui s'organise autour d'un noyau ancien, sans créer d'extension, conformément au PADD. |

## 6 – La Roche Pingolet

Ce secteur présente une vocation unique d'habitat. Le PLU de 2004 le classe en zone UC.

Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :

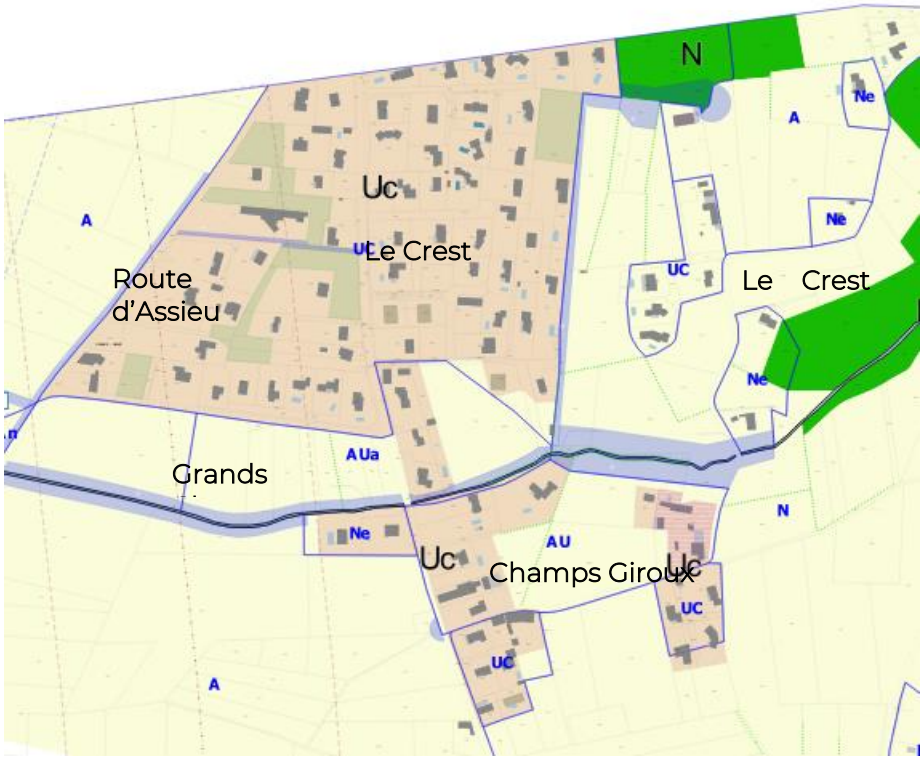
- Des enjeux de maîtrise de la densité, actés dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des objectifs cadrés dans le SCOT, notamment pour stopper le développement des hameaux.



| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| UC | UC | La zone urbaine est confirmée mais son emprise limitée à l'enveloppe existante pour tenir compte de l'objectif de stopper le développement des hameaux. |

## 7 – GRANGE NEUVE

Ce secteur présente une vocation d'habitat, qui se traduit par plusieurs zones dans le PLU de 2004 : UC, AU, AUa et Ne
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :
- Des enjeux paysagers et environnementaux,
- Des enjeux de maîtrise de la densité, acté dans le PADD,
- De l'évolution de l'urbanisation et de la réelle occupation des terres,
- Des objectifs cadrés dans le SCOT, notamment pour stopper le développement des hameaux,
- Du zonage d'assainissement,
- Des problématiques de ruissellement des eaux pluviales,
- De la carte des aléas.




=>Un potentiel constructible réduit

| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| *Champs Giroux* | | |
| UC, AU, Ne | Uc et A | Le développement de ce secteur est contraire au PADD et au SCOT, en termes de localisation et de potentiel global disponible. La zone AU est donc supprimée. L'enveloppe urbaine prend en compte la réelle occupation des parcelles par les constructions. |

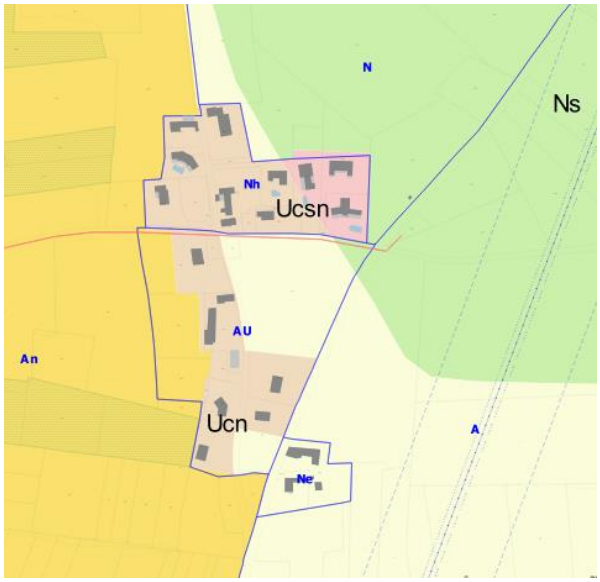
| | | |
|---|---|---|
| *Grands Champs* | | |
| AUa | Uc et A | Le développement de ce secteur est contraire au PADD et au SCOT, en termes de localisation et de potentiel global disponible. La zone AUa est donc supprimée. L'enveloppe urbaine prend en compte la réelle occupation des parcelles par les constructions. |
| *Le Crest* | | |
| UC | Uc | La zone urbaine est confirmée sur ce secteur bâti. Il est limité sur une pointe sud à la construction existante |
| *Route d'Assieu* | | |
| UC | Uc | La vocation économique de la zone est maintenue et correspond à une La zone urbaine est confirmée sur ce secteur bâti |
| *Le Crest Est* | | |
| Ne et UC | A | Les différentes petites poches d'habitat sont reclassées en zone agricole au regard de leur taille réduite. |

Il est noté sur ce secteur une problématique de ruissellement des eaux pluviales, qui se superposent aux crues torrentielles. Les emplacements réservés 10, 11 et 14 doivent permettre d'élargir le fossé.
Ce secteur peu dense se compose de grands jardins préservés afin de maintenir une trame verte interne. Le coteau est également marqué par les haies, également préservées, pour un rôle paysager, de biodiversité et de maintien des terres en place.

## 8 – Le Lac

Ce secteur présente une vocation d'habitat, traduite par un classement en zones Nh, AU et Ne dans le PLU de 2004.

Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :
- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux avec la zone humide,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.



| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| Nh | Ucn et Ucsn | Cette poche forme un ensemble continue bâti dont une partie est dans la zone de fonctionnement de la zone humide du Lac (indice « s »). |
| AU | Ap, Ucn et A | Le développement de ce secteur est contraire au PADD et au SCOT, en termes de localisation et de potentiel global disponible. La zone AU est donc supprimée. L'enveloppe urbaine prend en compte la réelle occupation des parcelles par les constructions. La création de la zone urbaine conduit à rattacher des constructions mais sans extension urbaine. Les terres agricoles sont préservées conformément au PADD. |
| Ne | Ucn | La création de la zone urbaine conduit à rattacher des constructions mais sans extension urbaine. Les terres agricoles sont préservées conformément au PADD. |

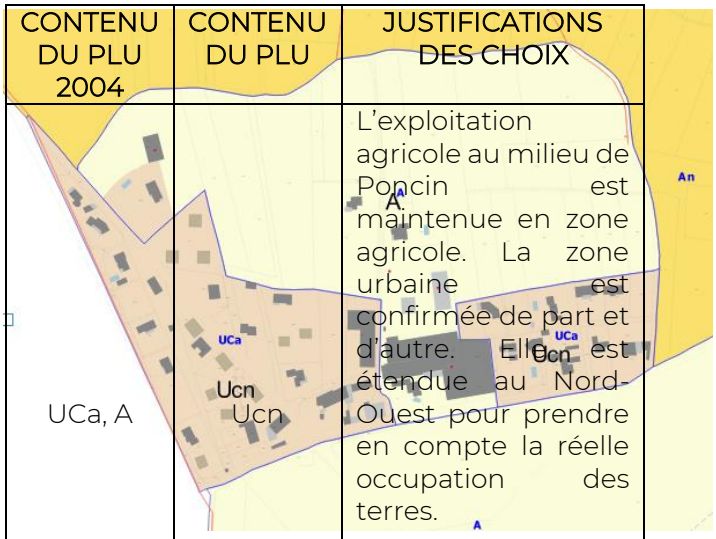
=>Un potentiel constructible réduit

**9– PONCIN**

Ce secteur présente une vocation d'habitat et agricole, traduite par un classement en zones A et UCa dans le PLU de 2004.

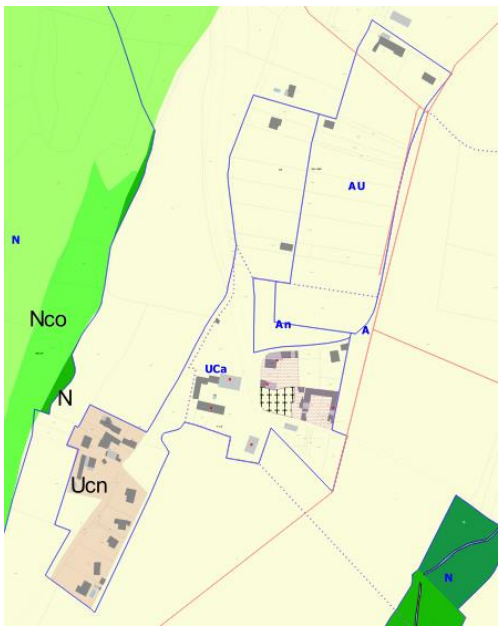
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :
- De la réelle occupation des terres,
- De la préservation des espaces agricoles et du bâti agricole,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| UCa, A | Ucn<br>Ucn | L'exploitation agricole au milieu de Poncin est maintenue en zone agricole. La zone urbaine est confirmée de part et d'autre. Elle est étendue au Nord-Ouest pour prendre en compte la réelle occupation des terres.<br><br>Conformément au PADD, le hameau n'est pas étendu et les terres agricoles sont préservées. |



## 10– VILLE

Ce secteur présente une vocation d'habitat et agricole, traduite par un classement en zones A et UCa dans le PLU de 2004.
Le classement de ce hameau s'est effectué en tenant compte :
- De la réelle occupation des terres,
- De la préservation des espaces agricoles et du bâti agricole,
- Des objectifs de développement, cadrés dans le SCOT.

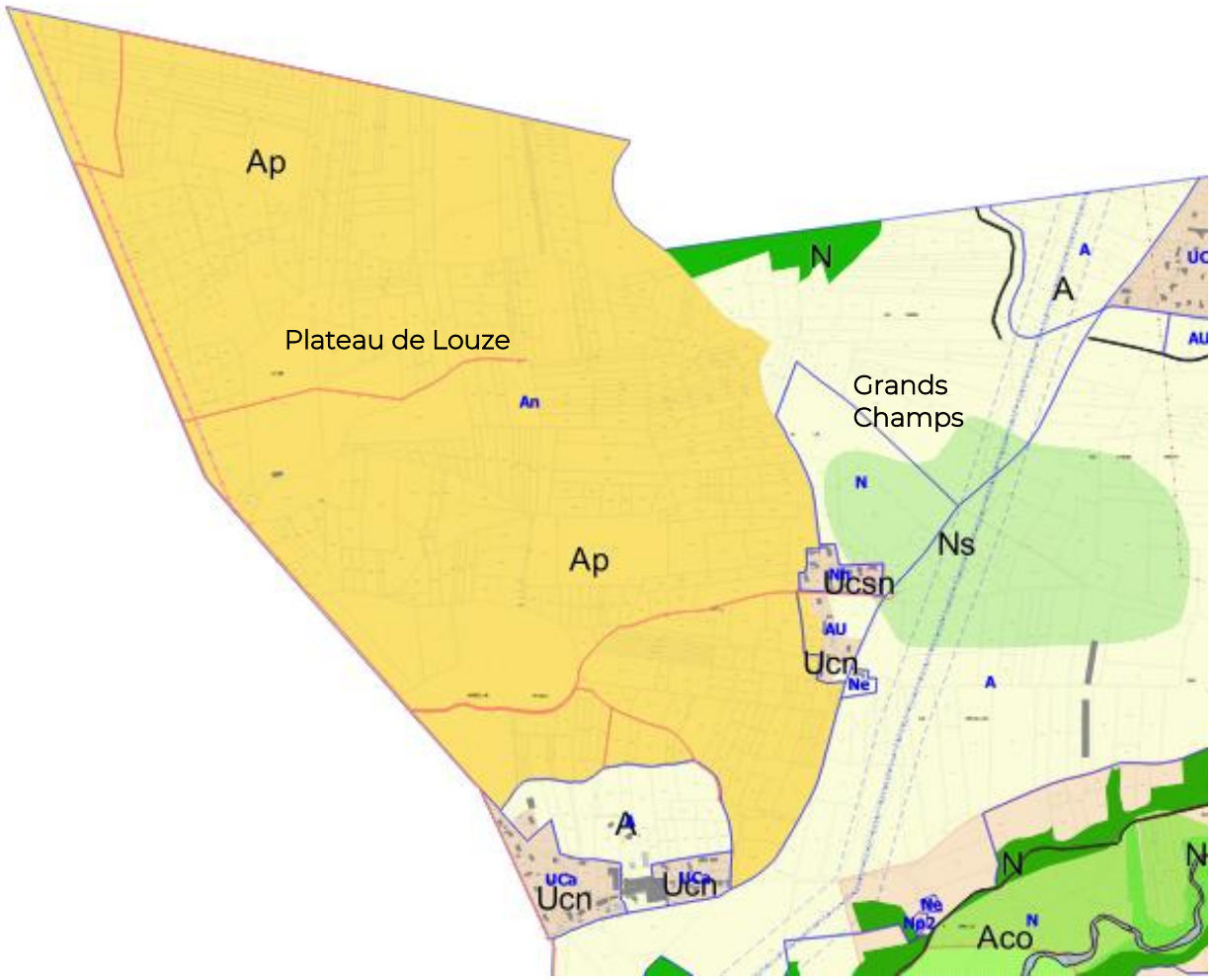



| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| AU | A | Le développement de ce secteur est contraire au PADD et au SCOT, en termes de localisation et de potentiel global disponible. La zone AU est donc supprimée. Les terrains sont reclassés en zone agricole en fonction de leur vocation actuelle. |
| An | A | Cette parcelle est agricole et en continuité des autres parcelles ; elle est reclassée en zone A |
| UCa | A et Ucn | La vocation agricole du hameau est affirmée avec de nombreux bâtiments. Afin de s'inscrire dans les orientations du PADD, une partie du hameau est reclassée en zone A. Seule la partie Sud sans vocation agricole est maintenue sans zone urbaine, limitée aux constructions existantes. |

## 11– LE PLATEAU DE LOUZE – GRANDS CHAMPS

La plaine agricole est préservée dans sa vocation.
Le PLU de 2004 identifie plusieurs zones : A, An, N
Le classement s'est effectué en tenant compte :
- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT et le PADD.

| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| An | Ap, A et N | La sensibilité du plateau est soulignée dans le rapport de présentation et confirmer au travers du zonage avec un règlement spécifique limitant les possibilités de construire. Cependant, son emprise est réduite pour correspondre aux enjeux paysagers identifiés.<br>La zone N correspond à une poche de boisement, qui se prolonge sur la commune d'Assieu. |
| N | A et Ns | L'emprise de la zone humide et sa zone de fonctionnement ont été définies plus précisément depuis 2004 et intégrées au PLU. |
| A | A et Ns | Le caractère agricole n'est pas remis en cause mais l'emprise de la zone humide et de sa zone de fonctionnement ajustée. |

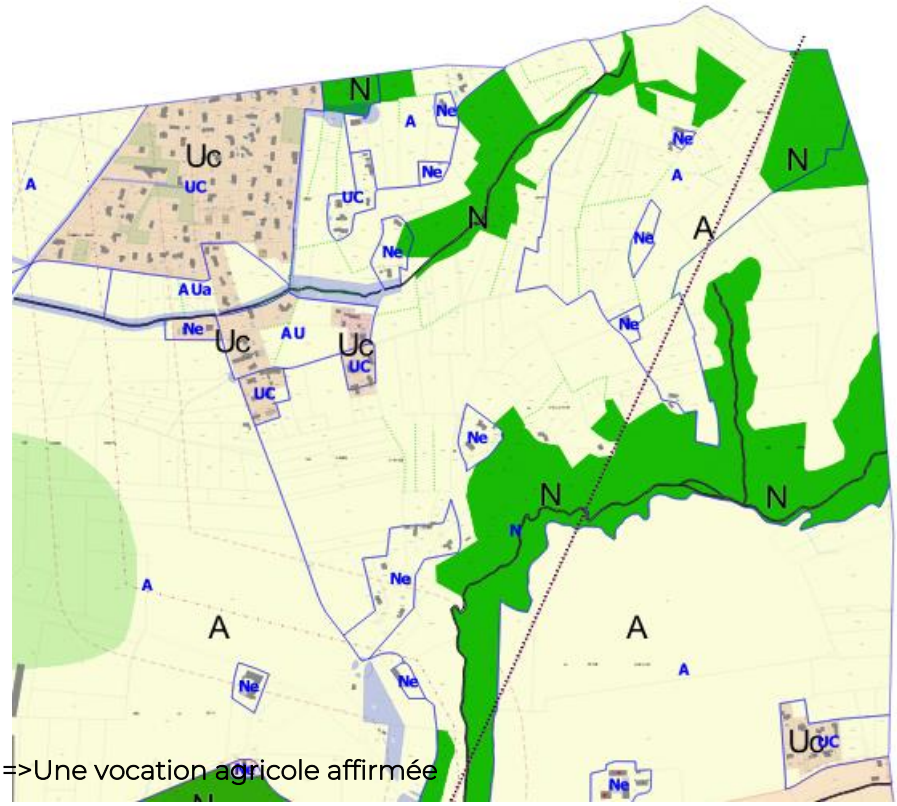



Le plan indique également le passage des canalisations souterraines de gaz, l'emplacement indicatif du réseau d'irrigation.

## 12– CHAMPS GIROUX / LE GUILLOMIER, PAYOLLET

La plaine agricole est préservée dans sa vocation. Le PLU de 2013 a identifié plusieurs zones : A et Ah
Le classement s'est effectué en tenant compte :

- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT et le PADD.




=>Une vocation agricole affirmée

| CONTENU DU PLU 2004 | CONTENU DU PLU | JUSTIFICATIONS DES CHOIX |
|---|---|---|
| Ne | A | Toutes les zones Ne sont supprimées et reclassées en zone où le règlement permet de faire évoluer les constructions existantes. |
| N | N et A | La zone N est fortement réduite pour correspondre à la réelle occupation des sols par des boisements. |

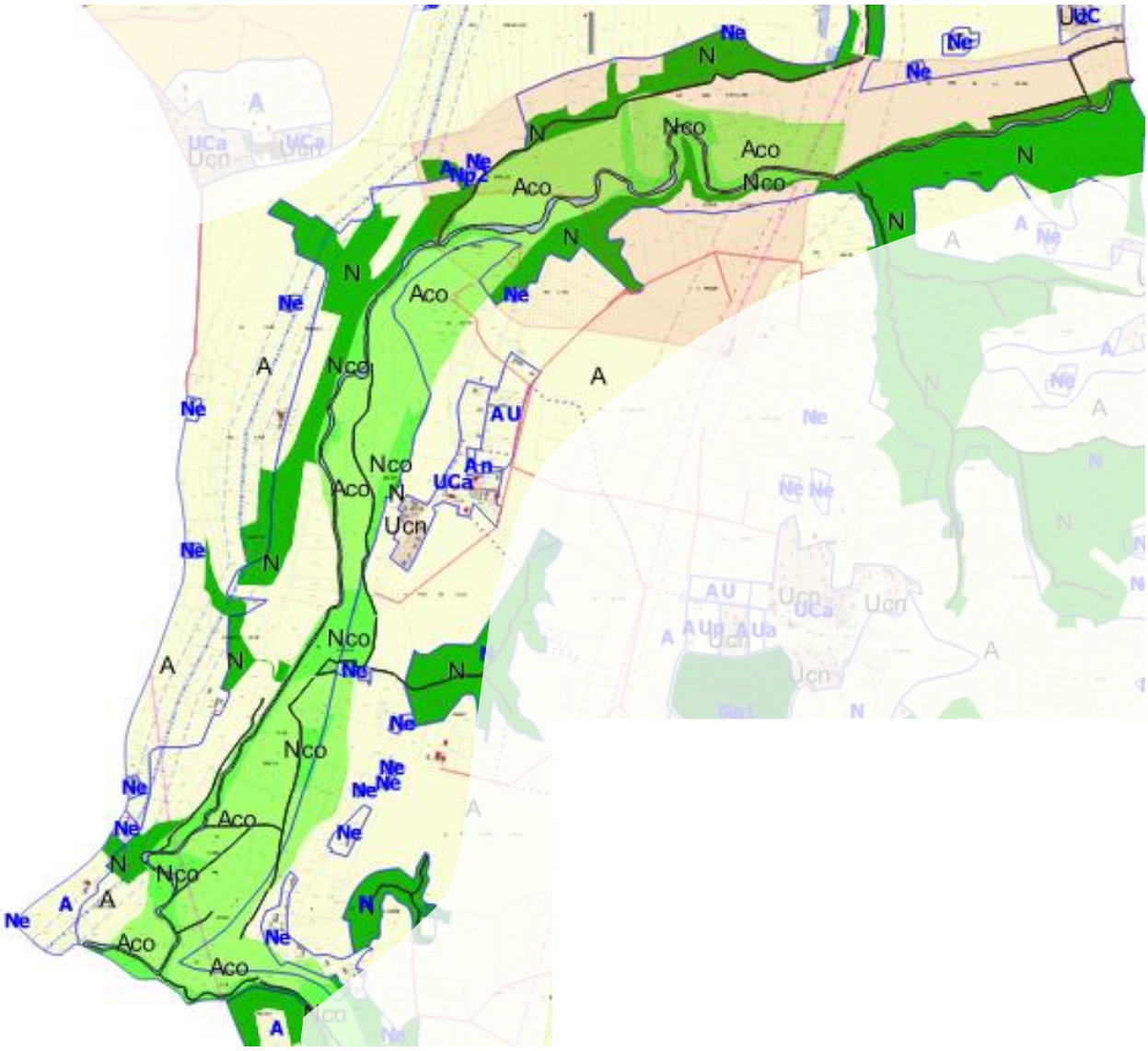
Le coteau est également marqué par les haies, préservées dans le projet, pour un rôle paysager, de biodiversité et de maintien des terres en place.

## 13– LA VALLEE DE LA SANNE

La vallée est préservée dans sa vocation agricole ou naturelle.
Le classement s'est effectué en tenant compte :

- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers : corridors, zones humides
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT et le PADD.

Le classement A et N est réorganisé en fonction de la réelle occupation des terres. Un indice « co » est ajouté pour identifier le corridor écologique composé par la Sanne.




Le plan de zonage reporte également les périmètres de protection de captage, le réseau d'irrigation, les canalisations souterraines et ligne haute tension.

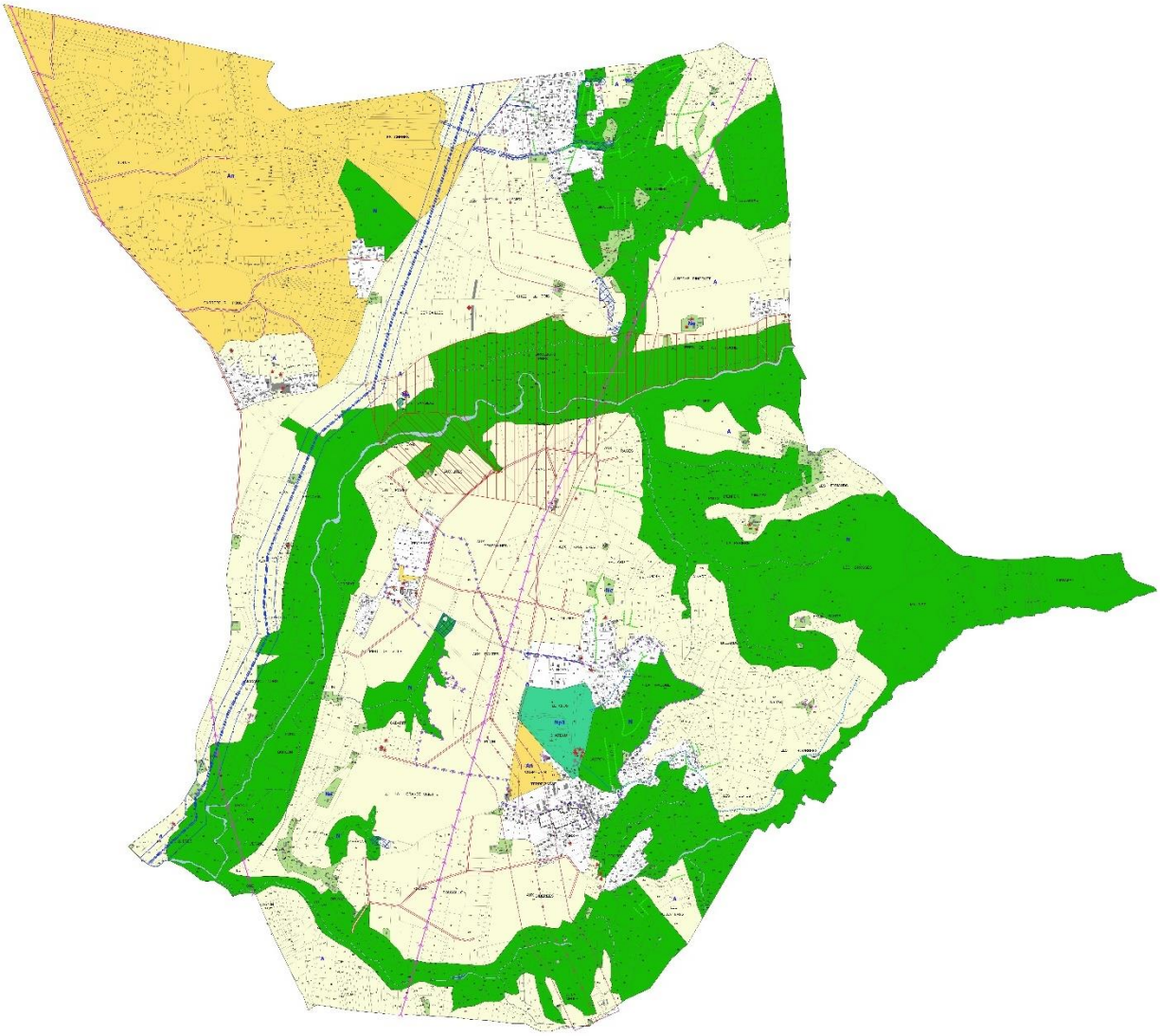
## 14– L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL – VUE D'ENSEMBLE

Ce secteur est préservé dans sa vocation agricole ou naturelle.
Le classement s'est effectué en tenant compte :

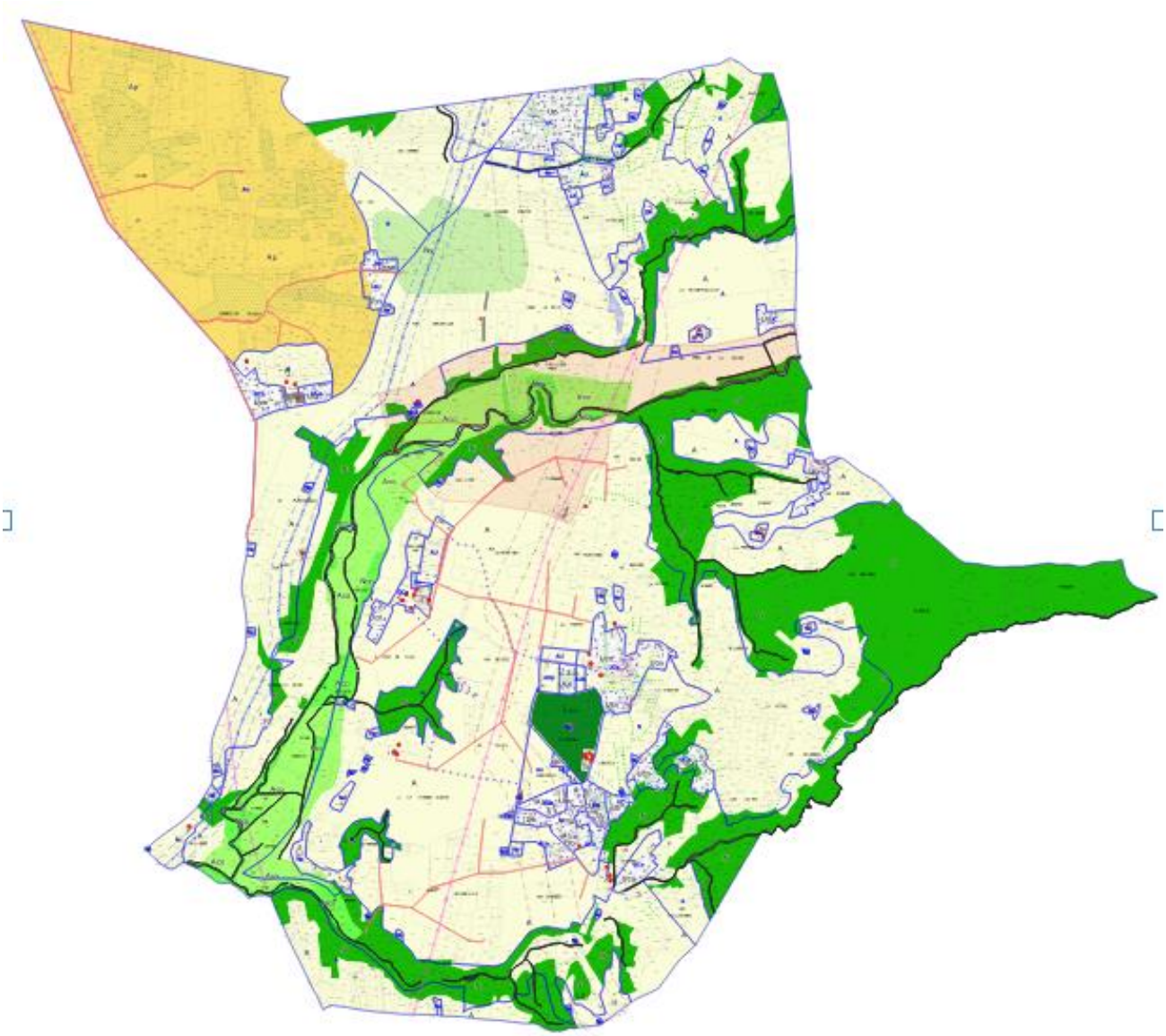
- De la réelle occupation des terres,
- Des enjeux environnementaux et paysagers : corridors, zones humides
- Des objectifs de préservation actés dans le SCOT et le PADD.

Le classement A et N est réorganisé en fonction de la réelle occupation des terres.
Toutes les zones Ne sont supprimées et reclassées en zone où le règlement permet de faire évoluer les constructions existantes.

PLU de 2004 :



Projet de PLU :



# CHAPITRE 4 -
# JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DES ZONES DU PLU

Le territoire de Ville sous Anjou est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Elles se décomposent ainsi :

- 5 zones ou secteurs urbains « U » :
  - zones ou secteurs à vocation d'habitat : Ua, Ub, Ubc, Uc, Ucn,

- 2 zones à urbaniser « AU » :
  - 2 zones à vocation principale d'habitat : 1AU, 1AUc

- 2 zones ou secteurs agricoles « A » :
  - Zone agricole : A,
  - Zone agricole aux enjeux paysagers : Ap.
  - Zone agricole en corridor écologique : Aco

- 4 zones ou secteurs naturels « N » :
  - Zone naturelle : N,
  - Zone naturelle du château : Np,
  - Zone naturelle de corridor écologique : Nco,
  - Zone naturelle de de zone humide : Ns.

Le plan de zonage reprend également des données liées à la prise en compte des risques et des servitudes d'utilité publique :

- La carte des aléas naturels,
- Les zones humides,
- Les périmètres liés aux transports souterrains de matières dangereuses,
- La ligne haute tension,
- Le réseau d'irrigation,
- Les périmètres de protection de captage
- Le périmètre de protection des monuments historiques

## 1- LES ZONES URBAINES

### 1-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-18 du Code de l'Urbanisme, sont classés :
- En zones urbaines : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### *1-1-1- Description des zones*

*La zone UA*

La zone UA regroupe le tissu historique du village s'inscrivant dans une forte densité bâtie. Globalement, elle présente une morphologie spécifique à préserver.
Elle se traduit par un axe, rue Emile Romanet, fortement structuré soit par le bâti soit par des clôtures et par un gabarit de rue étroit. L'identification d'une zone UA doit permettre de préserver les formes traditionnelles, identité de la commune.
Cette zone présente la particularité de proposer des typologies particulières, des densités et des hauteurs de bâti importantes instaurant une rupture d'échelle avec les tissus plus récents qui l'entourent.
L'occupation du sol est principalement à vocation d'habitat. La configuration de la rue, étroite, sans stationnement, est défavorable à l'installation de commerces.

Le règlement défini pour cette zone prend en compte ces particularités tant du point de vue des occupations du sol admises que des règles d'implantation par rapport aux voies ou aux limites séparatives, la hauteur des constructions ou l'aspect extérieur.

Ce zonage en zone UA concerne des espaces urbanisés desservis par les réseaux dont l'assainissement collectif. Le potentiel de nouvelles constructions est faible du fait de la densité bâtie existantes

La délimitation de la zone UA s'appuie sur les caractéristiques d'implantation des constructions qui forment une cohérence bâtie globale.

*La zone Ub et secteur Ubc*

La zone Ub englobe les tissus urbains plus récents uniquement sur le village. Elle s'étend le long des axes de communication en fonction des opportunités foncières ou ayant fait l'objet d'opérations de type lotissement. Elle regroupe des bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant. Elle correspond à une « première couronne » du village.
La zone relève d'un assainissement collectif.

La définition de cette zone tient compte des enjeux d'accessibilité, d'intégration, de densité et paysagers. La hauteur maximale des constructions autorisées est de 7 mètres à l'égout afin de s'insérer dans les volumes environnants.
Cependant pour conforter ces zones à proximité des équipements et services, les règles d'implantation et d'emprise au sol (40%) permettent la mise en œuvre d'autres typologies d'habitat.

L'objectif est de permettre une densification adaptée au village par sa proximité des services et des équipements scolaires. Une réflexion sur un maillage mode doux est mise en place en lien avec les zones d'urbanisation future.
De plus, toute la zone Ub n'a pas pour objectif d'accueillir des activités de commerces de détail et d'artisanat, au milieu de zones pavillonnaires. Un secteur Ubc a été délimité pour y autoriser ces activités sur un secteur correctement desservi par la voirie, les chemins piétons et proche des services existants.

*La zone UC et le secteur UCn*

La création de cette zone urbaine s'inscrit dans l'objectif du PADD de stopper le développement des différents hameaux. La densité est limitée prenant en compte les enjeux paysagers, environnementaux, de gestion des eaux pluviales et les conditions d'accessibilité. Ces zones ont une vocation d'habitat et sont les plus éloignées des services et des équipements. Elles s'appuient sur des voies étroites où il est parfois difficile de se croiser et où les aménagements en faveur des piétons sont quasiment inexistants.
Ainsi les zones les plus contraintes en fonction de ces critères ont été classées en zone UC où les règles d'implantation, de hauteur, les pourcentages d'espaces verts limitent la densification.

La zone UCn délimite les parcelles relevant d'un assainissement individuel.

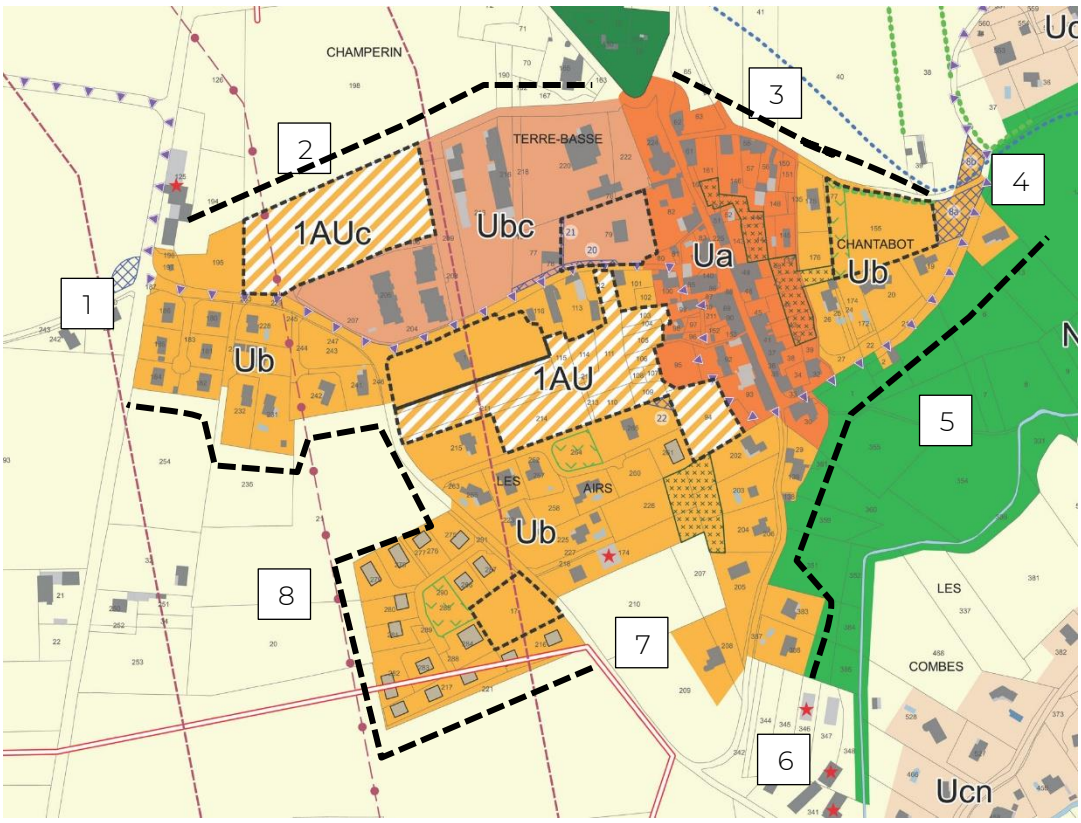
La zone UC englobe tous les hameaux mais présente des caractéristiques similaires :

| | |
|---|---|
| Une accessibilité contrainte : rue étroite, parfois marquée par la topographie<br><br>Une absence d'aménagement pour les modes actifs<br><br>Une perception bâtie non continue<br><br>Un éloignement des services et des équipements | Ex Les Combes<br> <br>Ex Lampon<br> <br>Ex Les Baudes<br> <br>Ex Les Eynauds<br> <br>Ex Le Lac<br> <br><br>Ex Ville<br> |
| Un gabarit de voie plus confortable mais …<br><br>… Un éloignement des services et des équipements<br><br>… Une perception bâtie non continue<br><br>… parfois une absence d'aménagement pour les modes actifs | Ex Grange Neuve<br> <br>Ex Poncin<br> <br>Ces 2 hameaux présentent des configuations différentes des autres hameaux car ils s'appuient sur des rues en partie aménagées. Cependant, leur éloignement aux services et aux équipements rend leur développement contraire aux objectifs du SCOT et du PADD. |

| | |
|---|---|
| Densité faible | Formes pavillonnaires<br>Ex Grange Neuve<br> <br> <br>Ex les Baudes<br> <br>Ex Les Eynauds<br> |
| Des perspectives paysagères à préserver<br><br>Des vallons à préserver | <br> |

### *1-1-2- Justification*

*Le village*




1- La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :
- Des limites urbaines existantes et de la RD : le PADD indique la RD comme limite à l'urbanisation. Il s'agit aussi de stopper l'extension du village au regard du potentiel foncier disponible.
- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des terres agricoles.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT.

2- La zone urbaine et d'urbanisation future sont délimitées pour tenir compte :
- Des équipements présents : mairie, groupe scolaire,
- Des enjeux d'accessibilité et de proximité des équipements : la zone d'urbanisation est implantée à côté des équipements. Elle est facilement accessible et n'a plus de vocation agricole (foncier public)
- Des enjeux agricoles : le PADD acte le maintien d'une limite claire à l'urbanisation et la fin du mitage des terres agricoles. Il est aussi globalement affiché la préservation des terres agricoles qui est également un enjeu du SCOT.
-

3- La zone urbaine est délimitée en fonction :
- Des aléas naturels : risque glissement de terrain G3 rendant les terrains inconstructibles.
- Des enjeux paysagers et agricoles : la route marque une limite naturelle au bourg avant le passage aux terrains agricoles. Le PADD acte la préservation des terres agricoles.

4- La zone urbaine est délimitée en tenant compte :
- Des enjeux paysagers : Pour maintenir une coupure urbaine avec le hameau de Lampon
- Des possibilités de développement foncier sur le village : Tout en maintenant une forme urbaine cohérente et à proximité du centre ancien et des équipements, cette zone est délimitée par la voie et un futur aménagement sécuritaire du carrefour (emplacement réservé). Cette zone répond à l'enjeu de conforter le village.

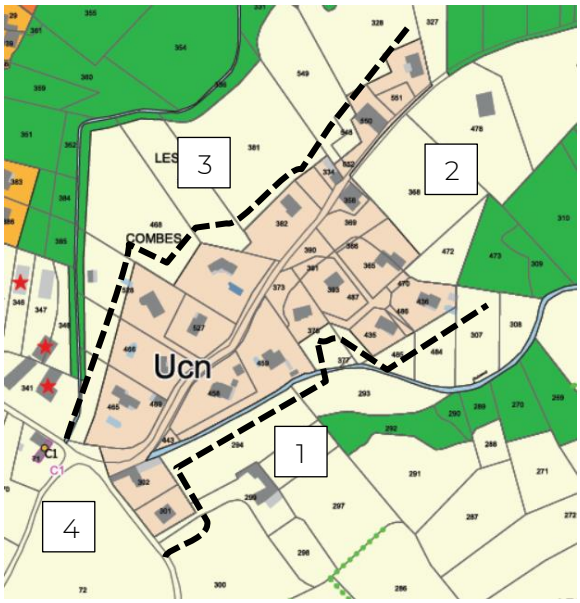
5- Les limites de la zone urbaine tiennent compte :
- Des enjeux paysagers : avec la présence d'un boisement, classé en zone naturelle
- Des aléas naturels : risque glissement de terrain G2 rendant les terrains inconstructibles.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT.

6- Les limites de la zone urbaine tiennent compte :
- De la limitation de la consommation foncière : le PADD acte la fin de l'extension linéaire de l'urbanisation le long de voies
- Des enjeux agricoles : proximité d'une exploitation

7- Les limites de la zone urbaine tiennent compte :
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et dégage un potentiel foncier suffisant pour le développement à l'échelle du PLU. Ce secteur pourra être réinterrogé dans une échéance ultérieure de développement.
- Des enjeux agricoles : proximité d'une exploitation

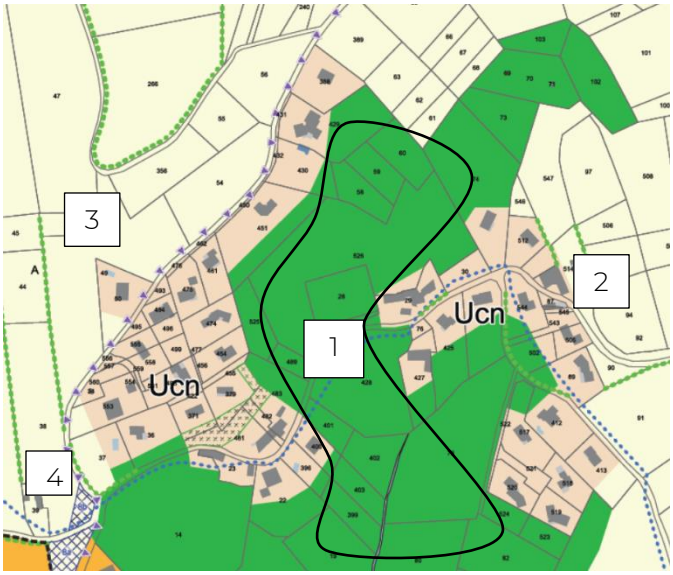
8- La zone urbaine est délimitée pour tenir compte :
- Des enjeux agricoles : le PADD acte le maintien d'une limite claire à l'urbanisation et la fin du mitage des terres agricoles. Il est aussi globalement affiché la préservation des terres agricoles qui est également un enjeu du SCOT. Ces zones urbaines forment des enclaves sur un espace agricole facilement exploitable, avec la présence d'un réseau d'irrigation.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT.

*Les Combes*




La zone urbaine est délimitée en tenant compte :
- globalement de la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Le PADD acte la fin de l'extension des hameaux
- Mais aussi
  1- Des enjeux environnementaux : passage du ruisseau de la Vesciat. Les terrains sont très pentus et toute intervention aurait un impact environnemental et paysager.
  2- Des aléas naturels : risque glissement de terrain G2 rendant les terrains inconstructibles.
  Des espaces naturels et agricoles : le PADD acte leur préservation.
  3- Des espaces naturels et agricoles : le PADD acte leur préservation. Bien que certaines parcelles présentent un usage de jardins que prog=fond que la limite de la zone urbaine, il s'agit de ne pas miter l'espace agricole et de préserver des continuités agricoles ou naturelles, conformément au PADD.
  4- Des enjeux agricoles : proximité d'une exploitation

*Lampon*




La zone urbaine est délimitée en tenant compte :

- globalement de la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Le PADD acte la fin de l'extension des hameaux
- Mais aussi
  1- Des enjeux environnementaux : maintien du coupure verte composée d'espaces naturels ou agricoles. Le PADD acte le maintien d'un micro-corridor. Les constructions sont donc limitées aux emprises bâties existantes
  Des aléas naturels : risque glissement de terrain G2 rendant les terrains inconstructibles.

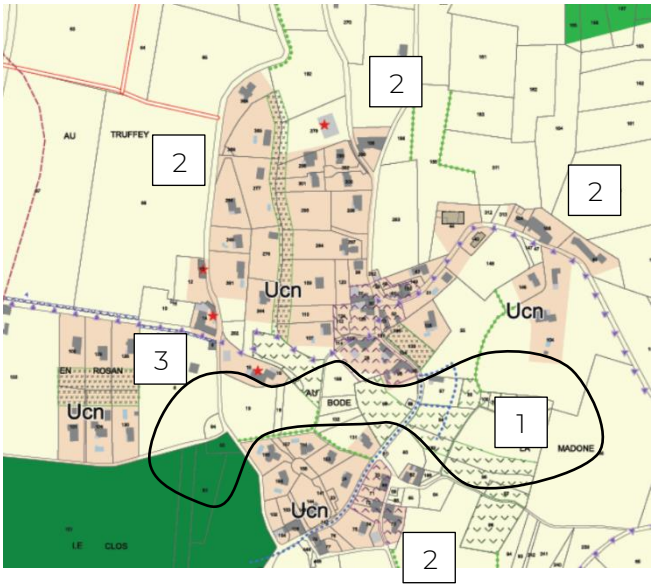
2- Des enjeux agricoles : la préservation des terres agricoles est actée dans le PADD.
Des enjeux environnementaux : Ce secteur identifie également des haies à préserver qui jouent un rôle pour le maintien des terres en place, un rôle paysager et écologique. De plus, à titre indicatif, la localisation de sources est portée au plan de zonage.

3- Des enjeux agricoles : ce secteur forme une continuité agricole exploitée à préserver, conformément au PADD.
Des enjeux environnementaux : Ce secteur identifie également des haies à préserver qui jouent un rôle pour le maintien des terres en place, un rôle paysager et écologique.

4- Des enjeux de limitation de la consommation foncière.

Il est précisé que ce hameau est inapte à l'assainissement autonome, notamment à cause des pentes de terrain.

*Les Baudes*



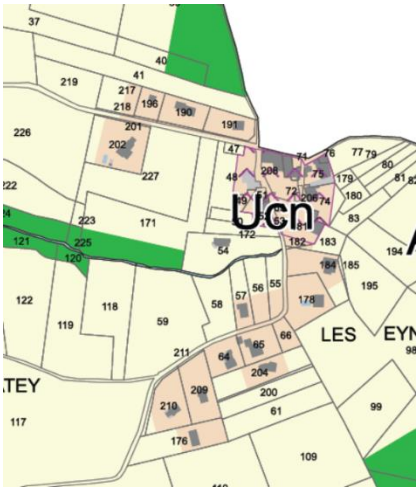

La zone urbaine est définie en tenant compte :

- globalement de la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise dans le cœur du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT. Le PADD acte la fin de l'extension des hameaux.
- Mais aussi
  1- des enjeux environnementaux : maintien du coupure verte composée d'espaces naturels ou agricoles. Le PADD acte le maintien d'un micro-corridor. Des haies et des espaces boisées sont préservées dans cette emrpise. Les constructions sont donc limitées aux emprises bâties existantes

2- Des enjeux agricoles : ces secteurs autour du hameau forment une grande continuité agricole à préserver. La limite tient compte de l'usage des terres. La présence d'un réseau d'irrigation et de bâtiments agricoles affirment le caractère agricole.
Des aléas naturels : risque glissement de terrain G2 et risque d'effondrement F2 rendant les terrains inconstructibles.
Des enjeux d'assainissement : une partie du secteur est inapte à l'assainissement autonome. Associé au glissement de terrain, les contraintes générées sont très fortes pour l'évacuation des eaux.

3- Des enjeux agricoles : ce secteur forme une encoche dans les parcelles agricoles mais les terres alentours conservent un caractère agricole. Les parcelles sont clairement délimitées.

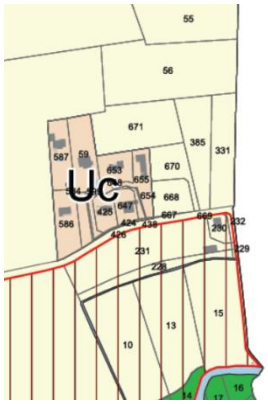
*Les Eynauds*




La zone urbaine est délimitée dans son enveloppe existante pour tenir compte :

- Des enjeux agricoles : le PADD acte la préservation des terres agricoles.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise à proximité du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.
- Des aléas naturels : glissement de terrain et crue torrentiel
- Des enjeux environnementaux : le secteur est globalement inapte à l'assainissement autonome

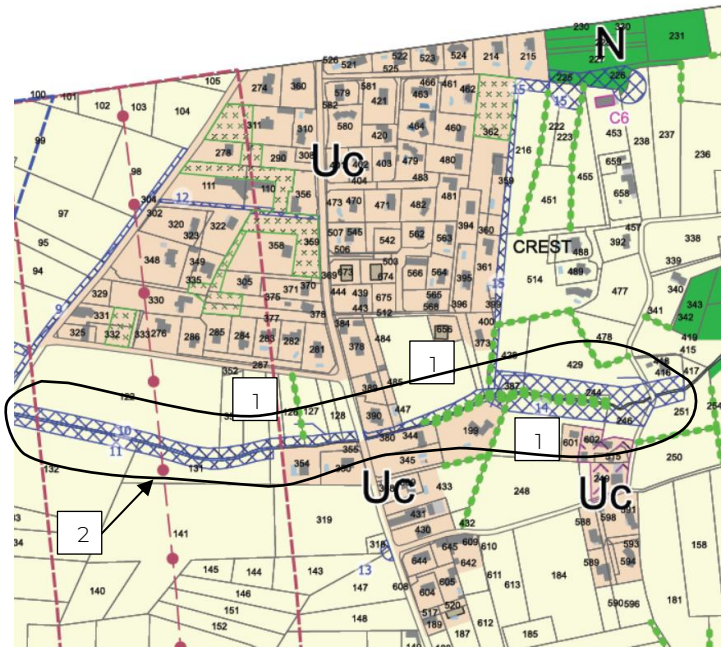
*La Roche Pingolet*




La zone urbaine prend en compte le bâti existant au travers :

- Des enjeux agricoles : cette poche d'habitat est entourée de parcelles agricoles. Le PADD acte la préservation des terres agricoles. La limitation entre le 2 vocations est nette avec les clôtures.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise à proximité du village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.
- Des aléas naturels : ruissellement de terrain V2 à l'ouest
- Des enjeux environnementaux : le périmètre de protection éloigné du captage marque la limite sud.

*Grange Neuve*



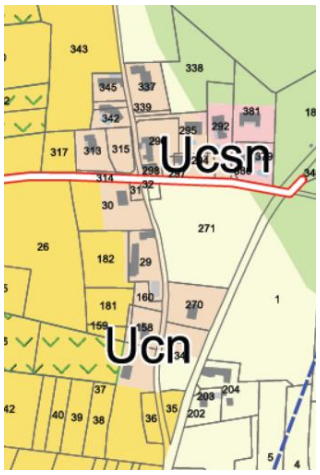

La zone urbaine prend en compte le bâti existant avec un découpage qui répond aux enjeux suivants :

- Des enjeux agricoles : à l'ouest, la zone est limitée par la route départementale. Au-delà, les parcelles agricoles forment un ensemble continu avec le plateau de Louze et les parcelles agricoles sur Assieu. Le PADD affirme la préservation de la vocation agricole en stoppant la diffusion de l'habitat.
- De la limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié.

Plus précisément, la constructibilité des secteurs numérotés 1 (indépendamment les uns des autres), est contraire aux objectifs du SCOT et du PADD en termes de fonciers à identifier par rapport aux objectifs démographiques. Le développement doit être prioritaire sur le village. Le développement de ce hameau romprait l'équilibre général du PLU.

- Des aléas naturels - numéro 2 : ce secteur est soumis aux crues torrentielles. Le risque moyen associée à l'absence d'urbanisation existante conduit à un classement en zone inconstructible. (Règlement DDT)
- Du zonage des eaux pluviales - numéro 2 : ce zonage identifie une zone de ruissellement à préserver qui traverse le hameau sur un axe est-ouest correspond au sens de la pente. Des emplacements réservés sont apposés pour aménager le canal existant afin de résoudre
- Des enjeux paysagers à l'est : le PADD acte la préservation des hies, des boisements.

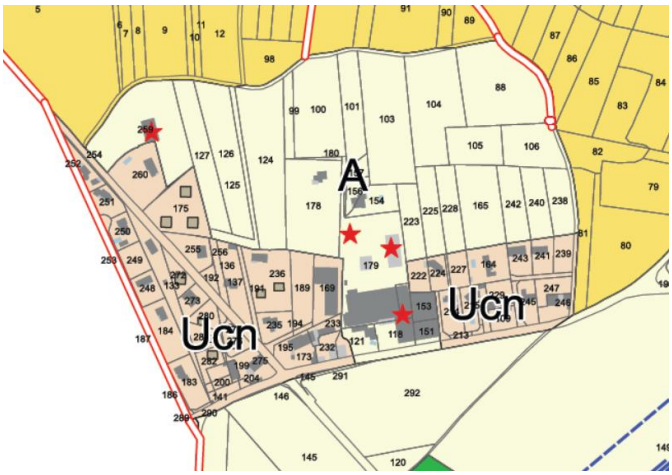
*Le Lac*




La zone urbaine s'insère dans un espace sensible d'un point de vue environnemental et agricole, cadrant son emprise. Les enjeux sont les suivants :

- Limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié. Le contour de la zone tient compte des constructions existantes.
- Des enjeux agricoles : le plateau de Louze à l'ouest est préservé de toute construction (à l'exception des serres). Ces qualités sont soulignées dans le rapport de présentation et le PADD.
- Des enjeux environnementaux :au nord-est, une zone humide est définie avec son espace de fonctionnement. Une partie de cette zone humide est en ZNIEFF.

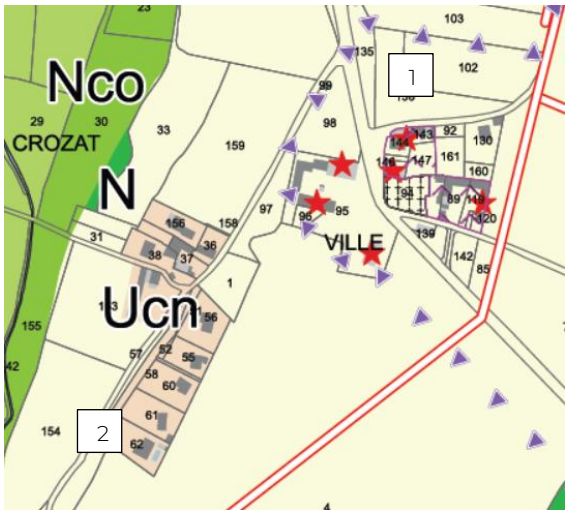
*Poncin*




Poncin s'intègre dans un environnement agricole, avec la présence de nombreux vergers. En cohérence avec l'enjeu de préservation de l'espace agricole du PADD, son développement est limité au bâti existant. Les exploitations agricoles sont maintenues en zone agricole. Les enjeux de Poncin sont les suivants :

- Limitation de la consommation foncière : le développement urbain principal se localise sur le village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié. Le contour de la zone tient compte des constructions existantes.
- Des enjeux agricoles : le caractère agricole est affirmé.

*Ville*




Le hameau de Ville présente une activité agricole encore forte, avec de nombreux bâtiments, au milieu de la plaine agricole. Le zonage est défini en fonction :

- de la consommation foncière à limiter : le développement urbain principal se localise sur le village près des services et des équipements et répond aux objectifs de développement du SCOT, sans extension urbaine. Ce secteur n'est pas le lieu de développement privilégié. La zone urbaine prend en compte une poche de constructions existantes à vocation d'habitat (2).
- Des enjeux agricoles : le caractère agricole est affirmé. (1)
  La partie ancienne du hameau est classée en zone agricole afin de ne pas remettre en cause l'activité agricole existante, notamment sur une partie qui n'est pas soumise aux aléas naturels.

**1-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement**

*Zones UA, UB et son secteur, UC et ses secteurs*

| I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | |
|---|---|
| *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* | |
| *Interdiction / limitation* | |
| Interdictions :<br>Ua :<br>Exploitations agricoles et forestières, commerce de gros, industrie, entrepôt<br><br>Ub :<br>Exploitations agricoles et forestières, commerce de gros, commerces de détail et artisanat<br><br>Ubc :<br>Exploitations agricoles et forestières, commerce de gros<br><br>Uc :<br>Exploitations agricoles et forestières, commerce de gros, industrie, commerces de détail et artisanat | Les zones urbaines mixtes sont par définition : la mixité fonctionnelle prévaut. Elles composent les zones de Ville sous Anjou où peuvent s'implanter du commerce, de l'habitat, de l'activité artisanale, des services… Cette notion de mixité des fonctions est un des objectifs du PADD.<br><br>Cependant, la mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adaptés au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.<br>De plus, la densité et le gabarit des voies ne peuvent pas répondre aux besoins de ce type de constructions.<br><br>Vient s'ajouter la préconisation du SCOT de limiter l'implantation des commerces en zone urbaine centrale.<br><br>Aucune exploitation agricole n'est présente. Cette vocation est peu compatible avec de l'habitat.<br><br>Commerces de détail, artisanat : la zone Ua et et le secteur Ubc composent la centralité de services et d'équipements du village. La zone UA est peu adaptée à l'implantation de commerces : rue étroite, bâtiment ancien ne répondant pas aux normes d'accessibilité. Cependant, il s'agit de la rue historique où la possibilité d'implantation est conservée. Le développement de la commune s'est effectué vers l'ouest traduit par une délimitation de la zone Ub et Ubc. Cette zone Ubc autorise les commerces :<br>- La zone est aménagée pour les piétons ; les OAP prévoit de compléter le maillage,<br>- Des commerces dans cette permettraient de répondre à la proximité de la résidence pour personnes âgées et des équipements, sans nuisance vis-à-vis des quartiers pavillonaires.<br>Au regard de la densité bâtie, mais aussi du rôle central du village, la possibilité d'implantation de commerces ou d'artisanat est primordiale. Cependant, leur insertion dans ce tissu peut être générateur de conflit d'usage ; c'est pourquoi les enjeux de nuisances et de risques sont intégrés comme condition.<br><br>Industrie, entrepôt :<br>Ils sont interdits en zone UA où les contraintes de circulation liées à ces activités ne sont pas compatibles avec le gabarit de la voie et la densité d'habitat. Cependant la forme urbaine de la zone UB permet davantage de mixité des fonctions : leur emprise est limitée car la fonction principale reste l'habitat.<br>L'industrie est également interdite en zone UC au regard des gabarits de voie inadaptés. Le réseau viaire n'a pas la capacité d'accueillir un flux de circulation lié à des activités économiques pouvant générer des véhicules de livraison/poids lourds. |

| | |
|---|---|
| Risques naturels | Les zones sont impactées par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à ces zones sont intégrées au règlement du PLU selon le référentiel transmis par la DDT. |
| Enjeux environnementaux | Au hameau du Lac, un règlement spécifique est mis en place pour préserver la zone humide. Cette action entre dans le cadre du PADD de préservation et prise en compte de l'environnement. |
| Les affouillements et exhaussements de sol | La qualité de Ville sous Anjou réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation. |
| **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** | |
| ***II.A. Volumétrie et implantation des constructions*** | |
| Emprise au sol | L'objectif est de gérer les emprises au sol et donc les densités selon les zones, la topographie, les disponibilités foncières, la proximité des équipements. Il s'agit donc à la fois de maitriser les densités et de favoriser l'insertion des constructions dans la pente et le paysage, soit 2 objectifs du PADD mais aussi du SCOT. C'est pourquoi des seuils différents sont appliqués.<br><br>Ua :<br>Le choix est fait de ne pas limiter l'emprise au sol des constructions sur un espace aux caractéristiques très denses. Ce sont les règles d'implantation qui définissent l'espace constructible, dans une optique de valorisation du foncier et d'optimisation de la densité, tout en observant des précautions en termes d'implantation et de respect de l'intégration des constructions par rapport aux séquences bâties.<br><br>Ub/Ubc :<br>Une emprise au sol de 40% est appliquée toutes constructions comprises. Ce seuil permet de répondre aux objectifs de densité du village tout en conservant une part dédiée aux espaces verts. Le rapport de présentations souligne le rôle du paysage dans la silhouette du village. Il s'agit de conserver cette qualité paysagère et de favoriser l'insertion des futures constructions.<br><br>Uc :<br>La zone Uc présentent des tailles de parcelles très variables. Pour assurer l'objectif de stopper le développement, des seuils ont été apposés selon la taille de la parcelle.<br>Il s'agit de maitriser le développement des parcelles les plus grandes tout en permettant de répondre à l'objectif du PADD de combler les dents creuses : ce développement ne doit pas conduire à un nombre important de logement qui conduirait à déséquilibrer la répartition des habitants au détriment du village. |
| Hauteur :<br>Ua :<br>9 m à l'égout et acrotère<br><br>Ub, Ubc, Uc :<br>- 7 m à l'égout et acrotère | Ua :<br>- Respect des gabarits existants traditionnels,<br>- Eviter des ruptures de volume dans la structure de la rue,<br>- Maintien de la densité bâtie.<br><br>Ub,Ubc,Uc :<br>La limitation s'établit :<br>- Pour permettre une densification de la zone ; ces hauteurs sont déjà présentes. |

| | |
|---|---|
| - Annexes : 4,50m au point le plus haut | - Avec une prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de village.<br><br>Afin de ne pas créer d'émergence dans le grand paysage, la hauteur est limitée aux tailles déjà présentes. Cette règle répond aux enjeux d'insertion paysagère.<br><br>Dans l'ensemble des zones et secteurs, la hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au point le plus haut afin de véritablement conserver la fonction d'annexes.<br><br>Une exception est permise sur les constructions existantes ayant une hauteur différente. Il s'agit notamment de permettre au bâti ancien de pouvoir évoluer. |
| Implantation par rapport aux voies :<br><br>Ua :<br>- Alignement ou retrait de 5m max<br><br>Ub et secteurs :<br>recul de 5 m minimum pour les voies suivantes : Montée de la Forge, Route des Combes, Chemin de Reneze.<br>Autres : 3 m mini<br><br>Uc et secteurs :<br>5 m mini | Les règles de cet article permettent de structurer les fronts bâtis par rapport à l'espace public et de s'adapter à la fois aux séquences bâties existantes, aux tailles et à la configuration des parcelles, ainsi qu'à l'ambition portée de préservation des fronts bâtis et d'amélioration des densités urbaines existantes.<br><br>La règle permet une continuité avec l'existant qui définit le tissu urbain de centralité (Village) ou « périphérique » (extensions et hameaux). Ces règles favorisent l'organisation de la densité et évitent la déperdition d'espaces peu ou mal identifiés entre l'espace public et l'espace privé. Ces règles font l'identité de la commune.<br><br>Ua :<br>La règle est une implantation en cohérence avec les constructions voisines et les constructions ne peuvent pas s'implanter sur un retrait supérieur aux constructions voisines existantes :<br>- Respect des fronts et des continuités bâties existants,<br>- Maintien de la forme urbaine traditionnelle.<br><br>Ub et secteurs :<br>Les voies les plus contraintes ou qui ont fait l'objet d'une urbanisation sans aménagement et où le caractère urbain est peu affirmé, font l'objet d'un recul imposé de 5m.<br>Les autres voies relèvent d'avantage d'une desserte interne, locale. La forme urbaine mise en place, au regard de taille de parcelle plus petite, peut être un moyen d'optimiser l'organisation de la parcelle.<br><br>Uc :<br>La règle est le retrait pour maintenir la forme urbaine existante. Ce retrait permet également la composition d'un aménagement végétal assurant la continuité paysagère de l'espace bâti.<br>- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans un tissu moins dense.<br>- Prise en compte de gabarit de voie « rurale », non aménagée<br><br>Des exceptions sont permises pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. |

| | |
|---|---|
| Implantation par rapport aux limites séparatives :<br><br>Ua :<br>Soit sur au moins une limite<br>H/2 ≥ 3 mètres minimum | <br><br>Ua :<br>La règle est à l'implantation sur au moins une limite séparative ou en retrait pour respecter les implantations traditionnelles variées. La règle de recul par rapport aux voies permet de conserver la structure du centre.<br>- Respect des continuités bâties, de l'implantation traditionnelle,<br>- Maintien de la densité bâtie,<br>- Inscription dans la forme existante. |
| Ub et secteurs :<br>H/2 ≥ 3 mètres minimum<br>Implantation sur limite possible en appui d'un autre bâtiment | Ub et secteurs :<br>La règle fixe deux possibilités : sur limite sous condition ou en retrait en fonction de la hauteur. La volonté de densifier doit également prendre en compte une insertion cohérente dans le tissu urbain existant. Par conséquent, le règlement propose des règles différentes en fonction du gabarit de la construction.<br>- Maintien des formes urbaines actuelles mais aussi évolution du tissu pavillonnaire classique.<br>- Valorisation du potentiel de mutabilité en cas de renouvellement urbain ou d'extension par constructions latérales, dans ces secteurs où le continuum bâti le permet.<br>- Ne pas contraindre un projet futur par l'implantation ou l'aménagement de constructions neuves et ainsi favoriser la densité et les formes intermédiaires d'habitat. |
| Uc et secteurs :<br>H/2 ≥ 4 mètres minimum<br>Implantation sur limite possible en appui d'un autre bâtiment | Uc et secteurs :<br>La règle impose le retrait des nouvelles constructions pour une prise en compte du gabarit étroit des voies et l'absence d'aménagement pour les modes doux. Ce retrait s'inscrit également dans les formes en place.<br>L'objectif est de maitriser la densité, de maintenir des proportions d'espaces verts plus importantes sur une zone visuellement sensible, avec des enjeux de gestion des eaux pluviales.<br>Cependant, l'implantation sur limite peut aussi permettre une meilleure organisation de la parcelle au regard des espaces verts et de l'ensoleillement. |
| Ensemble zone :<br>Annexes : limite ou H/2 ≥ 2 mètres minimum | La hauteur des annexes est limitée à 4,50m au point le plus, ce qui permet d'autoriser une implantation sur limite. Le retrait mini garantit le maintien d'une zone facile d'entretien. |
| *II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* | |
| Constructions patrimoniales | Un règlement spécifique est mis en place pour gérer l'évolution des constructions et éviter de les dénaturer. Cette action est actée dans l'orientation du PADD. |
| Constructions bois | Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Ville sous Anjou.<br>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.<br>- Préservation des formes bâties.<br>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations. |

| | |
|---|---|
| Volume, façade, toitures : | - Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, la couleur de toitures.<br>- Préservation des formes bâties.<br>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations, rénovations.<br>- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents.<br>- Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité, de dispositifs liés aux énergies renouvelables.<br>Ce règlement permet de conserver une architecture, participant ainsi au maintien de la diversité de paysages en posant des règles communes. |
| *II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* | |
| Adaptation au sol | La commune présente des pentes très variables au sein même d'une zone.<br><br>Le règlement ne fixe donc pas de hauteur de mouvement de terrain mais les mouvements sont strictement limités à la mise en œuvre de la construction et des règles de bonne implantation sont fixées.<br>Par contre les murs de soutènements sont règlementés car leur impact dans le paysage est important.<br>Respect des caractéristiques d'implantation existantes.<br>- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage. |
| Clôtures<br><br>- Soit d'une haie végétale d'essences mixtes, doublée ou non d'un grillage,<br>- Soit de murets de 0,80 m max surmontés d'éléments en claire voie, doublé ou non d'une haie.<br>- Murs pleins interdits sauf exception de reconstruction et prolongement<br>- Sur limite séparative et en cas de maisons mitoyennes : Les clôtures peuvent être en maçonnerie sur 5m depuis le bâtiment | La diversité des clôtures existantes sur rue a conduit à permettre la mise en œuvre de 2 types de clôtures principales : murs bahuts+clairevoie et, haies végétales. Cependant, il ne peut être exclus la présence de murs notamment avec le bâti ancien. Mais afin de maintenir un cadre végétal, de prendre en compte les risques naturels, les enjeux paysagers, de ruissellement, ils ne sont pas autorisés sans condition.<br><br>De plus, une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité, avec la possibilité d'un mur plein de 5m. |

| | |
|---|---|
| Espace libre et plantation<br><br>Ua :<br>15% de la parcelle doivent être maintenus en espace vert de pleine terre.<br><br>Ub et secteurs :<br>20% de la parcelle doivent être maintenus en espace vert de pleine terre.<br><br>Uc :<br>50% de la parcelle doivent être maintenus en espace vert de pleine terre. | Ua =<br>La densité bâtie joue le rôle de structuration de l'espace public. Le végétal est peu présent. Le règlement affiche l'utilisation d'essences non envahissantes en cas de plantations de haies vives.<br>Il est également demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.<br>Cependant, il est fixé un pourcentage d'espaces verts de 15% pour préserver des cœurs d'ilots et prendre en compte l'infiltration des eaux pluviales.<br>Afin de prendre en compte :<br>- Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,<br>- Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du village.<br><br>Ub, Uc =<br>Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.<br>Afin de prendre en compte :<br>- Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,<br>- Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du village et des hameaux et adapté aux enjeux paysagers de chaque zone.<br>Il est demandé de conserver 20% de la parcelle en espace vert de pleine terre en Ub et 50% en UC. |
| *II.D. Stationnement* | |
| Stationnement | Les règles relatives à la création de places de stationnement ont été différenciées selon leur localisation au sein de la commune. Il s'agit bien de normes minimales de stationnement avec la possibilité de proposer des places de stationnement supplémentaires.<br>Les normes proposées prennent en compte la localisation géographique de Ville sous Anjou et l'importance des déplacements domicile-travail. Actuellement, les transports en commun ne permettent pas de répondre à tous les besoins.<br><br>Le village est contraint par sa densité et laisse peu de possibilités d'aménagement de places supplémentaires. Toutefois, au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé pour l'ensemble du bourg, 1 place minimum de stationnement par logement par tranche de 80m² entamée.<br><br>Pour les autres zones, les projets doivent établir 2 places de stationnement par logement sur la parcelle. |
| III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX | |
| *III.A. Desserte par les voies publiques et privées* | |
| Accès et voirie | Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires. |
| Chemin piéton | En zone Ub et secteur :<br>La création d'un maillage piéton est un enjeu du PADD traduit aussi règlementairement. Le règlement rappelle l'objectif à atteindre et l'importance de saisir les occasions de compléter ce maillage. Un seuil de 5 logements est fixé au regard du nombre de véhicules possible. |

| III.B. Desserte par les réseaux | |
|---|---|
| Eau potable, eaux usées, eaux pluviales … | Les règles s'appuient sur la présence des réseaux. Il n'est pas exigé de superficie minimale des terrains constructibles pour les zones raccordées à l'assainissement collectif. Dans le cas de terrains en assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel<br>Il est également rappelé la nécessaire prise en compte des risques et aléas naturels<br>Un S des eaux pluviales, assainissement est en place. |

## 2- LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

### 2-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-20 du code de l'urbanisme :
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
Trois zones d'urbanisation future sont identifiées sur la commune à vocation principale d'habitat.

Deux types de zones sont définies :

1- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement = dans le PLU, toutes les zones d'urbanisation futures correspondent à cette définition.
2- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.= aucune zone ne correspond à cette définition.

#### *2-1-1- Zone 1AU – Les Aires*

Le choix de la localisation

Des parcelles incluses dans l'espace urbain
Ces parcelles font entièrement partie de l'espace urbain, et à proximité des équipements.

La nécessité d'organiser l'accès
L'imbrication de ces parcelles dans le tissu urbain contraint les accès. Deux accès uniquement sont possibles. Le premier et aussi le plus large, par la route des Combes à l'ouest. Le second par l'impasse de la Forge mais qui nécessite un aménagement vu l'étroitesse de l'impasse : un emplacement réservé a été apposé pour un élargissement de la voie.
Une étude urbaine a été menée parallèlement au PLU : l'aménagement de ces 2 accès s'inscrivent dans une vision complète de l'aménagement et sur un fonctionnement pertinent de cette zone enclavée.

Les objectifs de développement :

- Un objectif d'intégration paysagère au vu de la pente et des enjeux d'insertion dans la silhouette du village.
- Deux accès possibles uniquement.
- Environ 20 logements sur l'ensemble de l'OAP.

Les réseaux
Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif (SD assainissement).
Le zonage des eaux pluviales indique une zone de collecte et de stockage des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales.
Le règlement écrit intègre les préconisations du service assainissement et eaux pluviales.

### *2-1-2- Zone 1AUc – Terre basse*

Le choix de la localisation

Cette parcelle unique appartient à la commune. Elle se localise à proximité immédiate des équipements publics comme le groupe scolaire et des services et s'appuie sur des voiries aménagées

Un confortement de la centralité commerciale et d'équipements
Cette zone avec la zone Ubc et la zone Ua a pour but de conforter la polarité du village. Cette dernière s'organise autour de la mairie, du groupe scolaire et de servics. La zone 1AUc autorise donc les commerces de détails et artisanat.

Les objectifs de développement liés :
- Un objectif d'intégration paysagère : cette parcelle est incluse dans le périmètre des monuments historiques.
- Environ 25 logements sur l'ensemble de l'OAP.

Une prise en compte environnementale et paysagère
Une structure végétale forte est prévue au sud de la zone intégrant un cheminement piéton. A l'ouest, la zone est traversée par la canalisation souterraine de la SPMR : un espace commun devra être créé sous forme d'espaces verts, intégrant les contraintes de la canalisation.

Les réseaux
Cette zone est desservie par le réseau d'eau potable et sera raccordée à l'assainissement collectif, comme indiqué dans le SD d'assainissement.
Le zonage des eaux pluviales indique une zone de collecte et de stockage des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée, que la parcelle soit desservie ou non par un réseau de collecte des eaux pluviales.
Le règlement écrit intègre les préconisations du service assainissement et eaux pluviales.

## 2-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement

Un règlement est établi pour les 2 zones d'urbanisation future, compatible avec les OAP. L'objectif est de permettre une adaptation du projet aux besoins au moment où celui-ci sera réalisé.

| I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | |
|---|---|
| *I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* | |
| *Interdiction* | |
| Exploitation agricole et forestière,<br>Commerces de gros<br>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des bureaux | Les zones urbaines mixtes et les futures zones constructibles sont par définition des zones où la mixité fonctionnelle prévaut.<br>Cependant, la mixité des fonctions doit se réaliser dans un contexte urbain où certains types d'activités générant des nuisances ou du trafic non adapté au gabarit des voies et peu propices à l'environnement habité ne sont pas acceptés.<br>Ainsi, ces activités sont interdites pour affirmer la vocation d'habitat.<br><br>Une distinction est réalisée pour la sous destination « artisanat et commerces de détail ». La zone 1AU des Aires au cœur de l'espace habité et avec des contrainte d'accès n'est pas propice au développement de ces activités. |

| | |
|---|---|
| | A l'inverse, la zone 1AUc, vient conforter une polarité d'équipements et bénéficie de voies au gabarit confortable. Ces activités y sont autorisées.<br><br>Conformément au SCOT, la commune a donc défini un secteur de centralité urbaine où le commerce est autorisé avec les zones UA, Ub1 et 1AUc. Les emprises commerciales sont limitées sous les conditions du SCOT. |
| Risques naturels | Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels. |
| *Limitation* | |
| Logement | Il est conditionné à la prise en compte de l'OAP pour affirmer les objectifs de densité et de diversité des formes bâties. |
| Bureaux | L'autorisation des bureaux s'inscrit dans la volonté de mixité des zones. |
| Les affouillements et exhaussements de sol | La qualité de Ville sous Anjou réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation. |
| *I.B. Mixité fonctionnelle et sociale* | |
| Mixité sociale | Seule la zone 1AUc est soumise à mixité sociale à hauteur de 30% soit 7/8 logements. L'intervention des bailleurs est facilitée par un regroupement des logements sur une seule et même opération. |
| II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | |
| *II.A. Volumétrie et implantation des constructions* | |
| Emprise au sol | La réflexion globale d'aménagement doit répondre à un projet pertinent et permettre des formes urbaines alternatives à la maisons individuelles pour atteindre les objectifs de densité. Il n'est donc pas fixé d'emprise au sol. |
| Hauteur | La hauteur est déterminée en fonction de l'existant pour préserver la silhouette du bourg mais aussi agir en faveur de nouvelles formes d'habitat.<br>Elles sont présentées dans le cadre des OAP et du règlement et fixée à 7 m à l'égout équivalent à un R+1. Cette hauteur correspond au bâti existant alentour.<br>- Prise en compte de la topographie pour maintenir la silhouette de bourg et ainsi préserver les vues de qualité depuis le paysage environnant,<br>- Prise en compte de gabarits existants sur la zone.<br>- Insertion paysagère<br>- Insertion globale intégrant des évolutions à long terme.<br><br>Dans l'ensemble des zones, la hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres au point le plus haut afin de véritablement conserver la fonction d'annexes. |
| Implantation par rapport aux voies | La règle traduit un objectif à atteindre, qui correspond à chaque zone d'urbanisation future. Elle renvoie donc à l'OAP<br>- Diversification de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu.<br>- Garantir une insertion adaptée à l'environnement bâti.<br>- Créer un cadre urbain pertinent. |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Il s'agit de prendre en compte l'environnement bâti existant et de garantir l'insertion des constructions projetées, tout en offrant la possibilité d'implantation en faveur de la densité.<br><br>La règle vise un objectif d'aménagement global cohérent et réfléchi en fonction de chaque contexte et présenté dans les OAP.<br>- Respect de la typologie urbaine existante pour une inscription cohérente dans le tissu, |

| | |
|---|---|
| | - Favoriser la densité bâtie.<br><br>Le projet propose également de fixer les règles sur les limites de fond de parcelles avec un retrait obligatoire, permettant de tenir compte des pavillons limitrophes. |
| *II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* | |
| Constructions bois | Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Ville sous Anjou.<br>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.<br>- Insertion de qualité des nouvelles constructions. |
| Volume, façade | La règlementation s'appuie sur des règles de base pour laisser la possibilité de mettre en œuvre des formes contemporaines, propices également à des typologies d'habitat variées.<br>▪ Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,<br>▪ Insertion de qualité des nouvelles constructions,<br>▪ Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents. |
| Toitures | Le règlement demande le maintien des toitures aux pentes et à la forme traditionnelle.<br>▪ Favoriser la mise en œuvre d'une densité de qualité,<br>▪ Garantir une insertion des constructions.<br>Les toitures 1 pan sont réservées aux annexes. |
| *II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* | |
| Adaptation au sol | Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site.<br>Par contre les murs de soutènements sont règlementés car leur impact dans le paysage est important.<br>- Préservation de la silhouette du bourg et de son intégration dans le grand paysage. |
| Clôtures | Dans la mise en œuvre d'un paysage de qualité, les clôtures jouent un rôle primordial. C'est pourquoi seules sont autorisés les murs bahuts et les haies végétales. Outre le cadre paysage, ces haies jouent un rôle dans la biodiversité par l'interdiction de haies monovégétales.<br><br>Une prescription spécifique est apposée pour les constructions mitoyennes afin de proposer une composition pertinente et assurant un espace d'intimité. |
| Espace libre et plantation | Le paysage est avant tout assuré par les aménagements privés. Il est donc demandé qu'en cas de réalisation de haies végétales, celles-ci soient mixtes pour composer le paysage urbain.<br><br>Afin de prendre en compte :<br>- Le besoin d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle,<br>- Le maintien d'un tissu vert, composant à part entière dans la silhouette du bourg et adaptée aux enjeux paysagers de chaque zone<br>Il est demandé de conserver 30% de la parcelle en espace vert de pleine terre. |

| | |
|---|---|
| *II.D. Stationnement* | |
| Stationnement | Au regard des problématiques de stationnement sur la voie publique, il est demandé 2 places minimum de stationnement par logement. |
| III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX | |
| *III.A. Desserte par les voies publiques et privés* | |
| Accès et voirie | Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires. |
| *III.B. Desserte par les réseaux* | |
| Eau potable, eaux usées, eaux pluviales … | Les règles s'appuient sur la présence des réseaux et les préconisation des services de EBER. |

## 3- LA ZONE AGRICOLE

### 3-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :
Sont classés en zone agricole (« A ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elles se divisent en 3 zones ou secteurs :

- La zone A à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole.
- Un secteur Ap à vocation agricole et destinée uniquement à l'activité agricole mais où les constructions sont interdites à l'exception des serres.
- Un secteur Aco de corridor écologique de part et d'autre de la Sanne.

#### *3-1-1- la zone A*

Le classement en zone agricole s'inscrit dans l'orientation du PADD suivante de « Maintenir et garantir la pérennité des activités agricoles : parcelles stratégiques, accès, …, »
Cet objectif de préservation des terres agricoles s'inscrit aussi dans l'orientation du SCOT.

La délimitation a été réalisée en tenant compte de la réelle occupation des sols afin de classer en zone A les espaces ayant une vocation principale agricole. Les espaces non classés en zone agricole relèvent d'un classement en zone urbaine ou naturelle.

Les exploitations agricoles ont été classées en zone A.

Cette zone constitue un espace agricole fonctionnel, peu ponctué par l'habitat diffus mais avec quelques ensembles bâtis composant des hameaux ou écarts. Ces derniers ont été limités à leur forme existante pour préserver l'espace agricole alentour. Les habitations détachées de la forme continue du hameau, et non liées à l'activité agricole, ont été classées en zone agricole avec la possibilité d'extension maitrisée et d'annexes.

Il s'agit d'une part de préserver les terres exploitées et d'autre part de limiter la consommation de l'espace sur des secteurs éloignés des services et des équipements.

La zone humide ne fait pas l'objet de zones spécifiques mais apparait graphiquement au plan de zonage par des hachures.

#### *3-1-2- le secteur Ap*

Ce secteur présente les mêmes enjeux que la zone A. Cependant ce secteur présente un enjeu paysager particulier car il compose au nord-ouest un espace qui se prolonge sur Roussillon, non construit, ponctué de boisement et de vergers. Le PADD affirme sa préservation. Ce classement inclut une inconstructibilité des parcelles à l'exception des serres.

### *3-1-3- le secteur Aco*

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification d'un secteur de corridor, intégrant également les zones humides de la Sanne.
Sa limite a été fixée en fonction :

- Du caractère réel de zone humide : zone humide de la vallée de la Sanne,
- Des ZNIEFF
- Des orientations du SCOT de préservation de l'environnement, et de délimitation de corridor,

Ces différentes identifications se superposent et sont traduites par l'indice « co ».

## 3-2- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement

La nomenclature retenue permet une hiérarchisation des zones agricoles à la fois en fonction de leur intérêt agronomique, de leur vocation écologique et de leurs usages. Elle permet d'identifier les secteurs à préserver en raison de leur fort intérêt écologique comme les corridors écologiques.

| I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | |
|---|---|
| *I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* | |
| *Interdiction* | |
| *Dans le plan local d'urbanisme, la zone A vise à favoriser le maintien et le renforcement de l'exploitation agricole.* | Par conséquent, à l'exception des activités liées directement à l'agriculture, aucune autre construction n'est autorisée.<br>Ces règles s'appuient sur les orientations du SCOT et du PADD qui affirment la nécessité de mettre en place des outils pour pérenniser les activités agricoles.<br><br>La prise en compte des enjeux environnementaux vient apporter une limitation supplémentaire sur les constructions, puisque toutes les constructions sont interdites.<br>S'ajoute aussi la règlementation liée aux canalisations de transport de matières dangereuses et aux risques naturels. |
| *Risques naturels* | La zone est impactée par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexées au PLU.<br>Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels, conformément aux prescriptions de l'Etat. |
| Corridors écologiques : | Ce secteur de corridor est également un outil de travail pour les exploitants. Il s'agit conformément au PADD de préserver la capacité de développement des exploitations agricoles.<br>Cependant, les constructions y sont interdites. Sa préservation est un enjeu du PADD qui se traduit par une interdiction de son assèchement, ainsi que tout exhaussement et affouillement. |
| *Limitation* | |
| Constructions existantes isolées | Sont admises pour les constructions existantes non agricoles, la possibilité d'une extension sans remettre en cause l'activité agricole et la réalisation d'une annexe.<br>Les emprises ont été limitées pour assurer la pérennité du caractère agricole des parcelles limitrophes. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Il s'agit de maintenir le fonctionnement des services mais à condition qu'il n'y ait pas de remise en cause de l'activité agricole. |

| | |
|---|---|
| Les affouillements et exhaussements de sol | La qualité de Ville sous ANjou réside dans des implantations respectant la topographie du terrain. Le règlement souhaite maintenir cette qualité d'implantation. Ils sont autorisés uniquement pour les activités liées à l'activité agricole. |
| Corridors écologiques<br><br>Zones humides | Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification de corridors écologiques.<br><br>Seuls sont autorisés les installations ou travaux ayant pour but de conforter ou valoriser la zone humide. Cette action entre dans les objectifs du PADD. |
| **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** | |
| ***II.A. Volumétrie et implantation des constructions*** | |
| Emprise au sol | Hors activités agricoles, sont limitées les extensions des constructions non agricoles et l'emprise des annexes, pour limiter l'impact sur les activités agricoles.<br>Elle est mise en œuvre pour :<br>- Maîtriser la diffusion de l'habitat,<br>- Préserver le cadre paysager et agricole. |
| Hauteur :<br>12 m max au faîtage | La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Cette hauteur répond aux besoins des exploitants.<br><br>Les constructions isolées font aussi l'objet d'une limitation en lien avec leur hauteur existante. Il s'agit de préserver une cohérence architecturale à ces constructions et de ne pas accentuer leur impact paysager. |
| Implantation par rapport aux voies | Un retrait de 5 m est fixé. Ce retrait prend en compte soit des gabarits étroits de voie soit des retraits le long des routes départementales. Dans les 2 cas, des implantations à l'alignement ne sont pas pertinentes et généreraient une insécurité.<br><br>De plus, les enjeux environnementaux sont pris en compte avec une interdiction de construire à proximité immédiate des rives des cours d'eau ou des fossés, pour préserver leur ripisylve et assurer des conditions d'entretien du milieu et donc son confortement. |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait : ces implantations permettent une adaptation selon le besoin de fonctionnalité de l'activité agricole mais aussi de gérer l'intégration des constructions vis-à-vis de constructions existantes. |
| ***II.B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*** | |
| Constructions bois | Ces constructions participent à un développement plus respectueux de l'environnement ce qui n'exclut pas leur bonne intégration. C'est pourquoi leur aspect est réglementé pour éviter les styles étrangers à Ville sous Anjou.<br>- Respect des caractéristiques architecturales existantes : sur l'aménagement des ouvertures, la qualité des extensions, les pentes, couleur de toitures.<br>- Préservation des formes bâties.<br>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations. |

| | |
|---|---|
| Volume, façade, toitures | <u>Façades</u><br>La règlementation s'appuie sur des caractéristiques existantes et les contraintes propres à l'activité pour proposer un règlement adapté qui répond à l'usage de la zone tout en favorisant l'insertion des bâtiments agricoles souvent de très grande taille.<br>- Respect des caractéristiques architecturales existantes en termes de volumes et de façades,<br>- Permettre des formes architecturales utilisant des matériaux ou des techniques différents,<br>- Insertion de qualité des nouvelles constructions ou des réhabilitations et rénovations.<br>- Favoriser l'insertion paysagère notamment en limitant la hauteur des soubassements en zone agricole.<br><br><u>Toitures</u><br>La forme des toitures a été déterminée dans l'objectif de préserver la qualité du paysage, y compris pour les bâtiments agricoles.<br>De plus, la commune se compose de paysages variés (paysage ouvert, boisement, …) où l'architecture doit être adaptée à son environnement immédiat pour une bonne intégration.<br><br>Les extensions hors activités agricoles sont règlementées pour une cohérence avec la construction existante.<br><br>Pour les constructions non agricoles :<br>La règlementation a pour but de maintenir une unité de la construction, notamment en cas d'extension. |
| *II.C. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* | |
| Adaptation au sol | Le règlement limite les mouvements de sol dans une logique de développement durable des constructions et d'adaptation de l'architecture au site. De plus, la zone agricole est en partie en zone humide où les mouvements de terrain sont contre indiqués. |
| Clôtures | La zone A s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures où le fonctionnement même de l'activité ne nécessite pas cet aménagement. Par conséquent, seules les clôtures de type haies et grillage sont autorisées. |
| Espace libre et plantation | Le paysage existe au travers des bois, des haies, … et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi est demandé :<br>- La réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité,<br>- Le maintien des plantations existantes,<br>- Un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres correspondant à un houppier de grands arbres.<br><br>A ces règles s'ajoute la protection d'éléments de paysage (article L.151-23) pour préserver les caractéristiques des unités paysagères. |
| *II.D. Stationnement* | |
| Stationnement | Au regard du contexte des constructions dans l'espace agricole et de l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée. |

| III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX | |
|---|---|
| *III.A. Desserte par les voies publiques et privées* | |
| Accès et voirie | Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires. |
| *III.B. Desserte par les réseaux* | |
| Eau potable, eaux usées, eaux pluviales … | Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant. |

## 4- LA ZONE NATURELLE

### 4-1- La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du zonage

Conformément aux articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, sont classés :
En zone naturelle et forestière (« N ») : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (…)
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N comprend 4 zones ou secteurs :

- La zone N, identifiant des espaces naturels principalement boisés.
- Le secteur Nco, zone naturelle et zone en corridor écologique, de part et d'autre de la Sanne.
- Le secteur Np pour le parc du château de Terre Basse.
- Le secteur Ns pour la zone humide du Lac.

#### *4-1-1- La zone N*

Elle est définie :

- Au Nord -est pour la préservation de petits ensembles boisés qui participent au paysage mais aussi à la gestion des risques par le maintien des terres en place, et la régulation des ruissellements.
- De part et d'autre de la vallée de la Sanne pour son caractère naturel et écologique (corridor écologique).
- Sur la façade est de la commune, où elle forme une continuité boisée.
- Sur le parc du château de Terre Basse pour préserver la qualité des sites.

Avec la zone agricole, elle a été redélimitée pour ne prendre en compte que le caractère naturel des parcelles.
La zone humide de la Sanne ne fait pas l'objet de zone spécifique car elle se superpose avec d'autres recensements environnementaux mais elle apparait graphiquement au plan de zonage par l'indice « co » de corridor écologique.
La zone humide du Lac fait l'objet d'un zonage dédié Ns.

### *4-1-2- Les secteurs Nco*

Les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic et inscrits comme objectif dans le PADD trouvent leur traduction au travers de l'identification d'un secteur de corridor, intégrant également les zones humides de la Sanne.
Sa limite a été fixée en fonction :

- Du caractère réel de zone humide : zone humide de la vallée de la Sanne,
- Des ZNIEFF
- Des orientations du SCOT de préservation de l'environnement, et de délimitation de corridor,

Ces différentes identifications se superposent et sont traduites par l'indice « co ».

### *4-1-3- Le secteur Ns*

Ce secteur correspond à la zone humide du Lac, également identifiée comme ZNIEFF. Cette zone est préservée de toutes constructions.

### *4-1-4- Le secteur Np*

Ce secteur délimite le parc du château de Terre Basse, également protégé au titre des monuments historiques. Son emprise est délimitée par le mur d'enceinte. Les bâtiments, qui ont entre autres un caractère agricole, sont exclus de ce secteur et classés en zone agricole.

## *4-2 La mise en œuvre des orientations du PADD et la justification du règlement*

| I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | |
|---|---|
| *I.A. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités* | |
| *Interdiction / limitation* | |
| *Dans le plan local d'urbanisme, la zone N vise à favoriser le maintien du caractère naturel.* | Par conséquent, l'ensemble des constructions sont interdites, y compris les exploitations agricoles et forestières.<br>Seules sont autorisés les abris pour animaux fermés sur 3 côtés et de 30m² max. Il s'agit de répondre aux besoins de l'activité agricole ou de loisirs. |
| Ns, Nco | Les règles sont adaptées à la préservation des sites, avec une interdiction de drainage, d'imperméabilisation, …<br>Seuls les travaux permettant le maintien de la zone sont autorisés et les travaux de voirie. |
| Risques naturels | La zone est impactée par la carte des aléas. Les prescriptions règlementaires liées à ce document et s'appliquant à cette zone sont annexés au PLU.<br>Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels. |
| II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | |
| *II.A. Volumétrie et implantation des constructions* | |
| Hauteur | Il est rappelé l'enjeu d'insertion des ouvrages et installations ; les constructions sont interdites hormis des bâtiments ouverts sur 3 côtés et limités à 30m² : leur hauteur est limitée à 5,5m au faitage. |
| Implantation par rapport aux voies | |
| Implantation par rapport aux limites séparatives | |

| | |
|---|---|
| *II.B. traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* | |
| Espace libre et plantation | Le paysage existe au travers des bois, des haies, … et le règlement doit conforter cette qualité paysagère. C'est pourquoi il est demandé :<br>- La réalisation de haies végétales mixtes pour accompagner le paysage et favoriser la biodiversité,<br>- Un recul des bâtiments des éléments boisés de 5 mètres mini correspondant à un houppier de grands arbres. |
| Clôtures | La zone N s'inscrit dans un paysage ouvert avec très peu de clôtures. Les clôtures sont règlementées pour une inscription dans le paysage : haies, grillages / interdiction des murs.<br><br>Seul le secteur Np avec un mur d'enceinte historique fait exception à cette règle. |
| *II.D. Stationnement* | |
| Stationnement | Au regard du contexte et de l'interdiction apportée à la réalisation de nouvelles constructions à destination de logements, aucune norme n'est affichée. |
| III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX | |
| *III.A. Desserte par les voies publiques et privés* | |
| Accès et voirie | Les règles de raccordement au réseau de voirie sont souples et visent à donner les règles minimales de sécurité publique et de sécurité des dessertes sur les voiries, qu'elles soient principales ou secondaires. |
| *III.B. Desserte par les réseaux* | |
| Eau potable, eaux usées, eaux pluviales … | Les règles de raccordement au réseau s'appuient sur l'existant. |

# CHAPITRE 5 -
# JUSTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS

## 1- METHODOLOGIE

### 1-1-Les prescriptions et recommandations du SCOT

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine à début 2022, indépendamment du document d'urbanisme actuellement opposable, sur la base de la méthodologie proposée par le SCoT des Rives du Rhône
L'analyse a été conduite sur les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat. La commune ne compte pas de zone d'activités.

Le code de l'urbanisme demande dans son article L151-4 - Extrait :
Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Prescriptions du SCOT applicables à l'ensemble des villages :
- Objectif maximal de construction fixé à 5,5 logements/an/1 000 habitants.
- Parmi les constructions nouvelles :
  - Une densité minimale de 20 logements/ha en moyenne
  - 10% des nouvelles constructions ne doivent pas consommer de nouveau foncier.

    *NB : Si les capacités de production de logement sans foncier sont supérieures au cap de 10 % prescrit dans le Scot, les logements en surplus ne sont pas décomptés des capacités de productions de logement autorisées pour la commune. L'ensemble de ces capacités de production sans foncier doivent toutefois apparaitre dans l'analyse des nouveaux logements envisagés dans le PLU (dans le rapport de présentation).*

Ces capacités de création comprennent :
- la reconquête des logements vacants - la mutation (ou reconversion) ou le changement de destination de bâtiments (hangar, bâtiment d'activités, équipements, etc.) sous-occupés, en friche, vers l'habitat que ce soit par démolition-reconstruction ou rénovation.
- la construction de logements sur des parcelles déjà construites (par division et recomposition parcellaire).

Prescriptions applicables à l'ensemble des communes
- Rompre avec la dispersion de l'habitat : le développement de l'habitat ailleurs qu'en continuité des centres-bourgs et centres-villes des communes ne peut se faire que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou par le « remplissage » des dents creuses (principe de non extension des hameaux).
- Produire un habitat de qualité et favoriser le développement d'un urbanisme de projet, respectueux de l'environnement : Les communes doivent, à travers leur document d'urbanisme, garantir la qualité des projets d'urbanisme (conception de l'espace, connexion du nouvel ensemble crée, typologie de logements, etc.) et notamment veiller à l'intégration dans le règlement et les OAP des principes de conception bioclimatique (implantation par rapport au bâti voisin, orientation au soleil, choix des matériaux, etc.).

Recommandation applicable à l'ensemble des villages
- 5 à 15% minimum de logements locatifs abordables

### 1-2-Caractérisation des disponibilités foncières

Les parcelles bâties densifiables :

Cette caractérisation est étroitement à la configuration de la parcelle, aux accès existants et potentiellement nouveaux et aux aménagements existants.

Dans les hameaux, est pris en compte une surface minimale de 600m² de foncier libérable par division pour une implantation de maison individuelle. De plus, il faut tenir compte :

- des aléas naturels,
- de la mise en œuvre d'un assainissement individuel (sauf à Grange Neuve),
- du règlement écrit qui impose des retraits vis-à-vis des voies et limites séparatives et de l'emprise au sol.
- du zonage qui identifie des espaces verts en cœur d'ilots à préserver.

Exemple :

Parcelle qui nécessite une réorganisation des accès, possible car non marquée par la topographie.
Maintien d'une distance vis-à-vis de la

Parcelle qui nécessite la création d'un nouvel accès ou l'utilisation de l'accès existant.
Maintien d'une distance vis-à-vis de la

Bien qu'il existe des aménagements de type annexe, cette partie est accessible par un chemin existant, et les règles du règlement écrit permet l'implantation d'une construction.
Dans cet exemple, la zone est inapte à l'assainissement individuel. Cependant en l'absence de connaissance des équipements en place, il a été considéré

Renouvellement urbain – mutation du bâti :

Deux cas principaux sont recensés : l'ancien musée (privé) et l'ancienne école (publique). Dans le cas de l'ancien musée, un projet de démolition-reconstruction semble plus probablement.

Ancien musée (Grange Neuve) :

La parcelle fait 6340m². Avec la préservation des éléments de paysage (pointillé vert), environ 4000m² de disponibles. Six logements intermédiaires ont été comptabilisés.
Dans ce cas de mutation, il faut notamment intégrer la réalisation de stationnement, (2 par logements), l'obligation de 50% minimum d'espaces verts de pleine terre et une hauteur limitée à R+1

Ancienne école (village) :

L'objectif est une reconversion du bâti existant. Une étude menée a permis d'identifier un potentiel de 7 logements

<u>Dents creuses :</u>
Il s'agit de parcelles non bâties, insérées dans le tissu. La plus petite parcelle identifiée mesure 404 m².
Ces parcelles sont accessibles indépendamment d'autres parcelles. Elles ne sont pas grevées par des zones rouges de la carte des aléas. Un dimensionnement minimal est pris de 20m mini de largeur et profondeur (prise en compte des règles de retrait)

Exemple :

Parcelle disponible à la suite d'un découpage de lots, avec une voirie

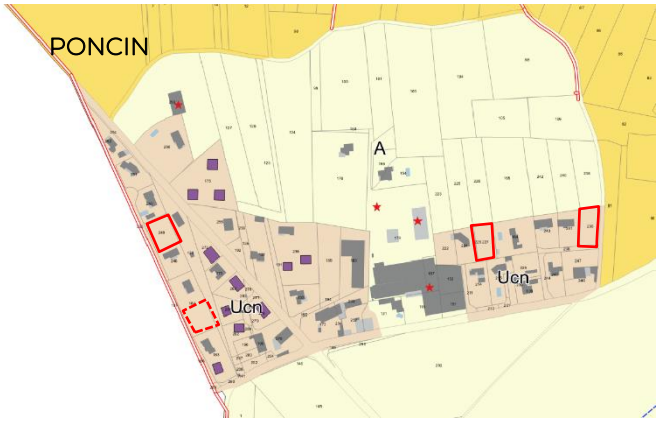
Parcelle disponible en deuxième front d'urbanisation.

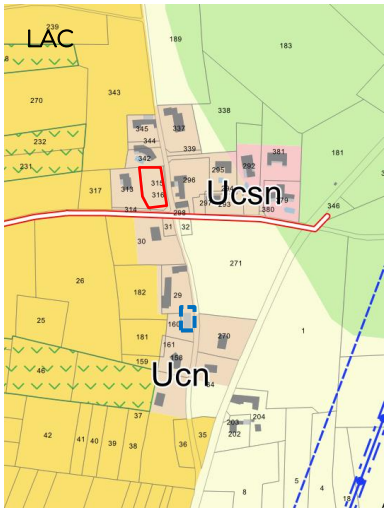
*Le détail de toutes les parcelles disponibles est présenté dans la partie 1 du rapport de présentation.*

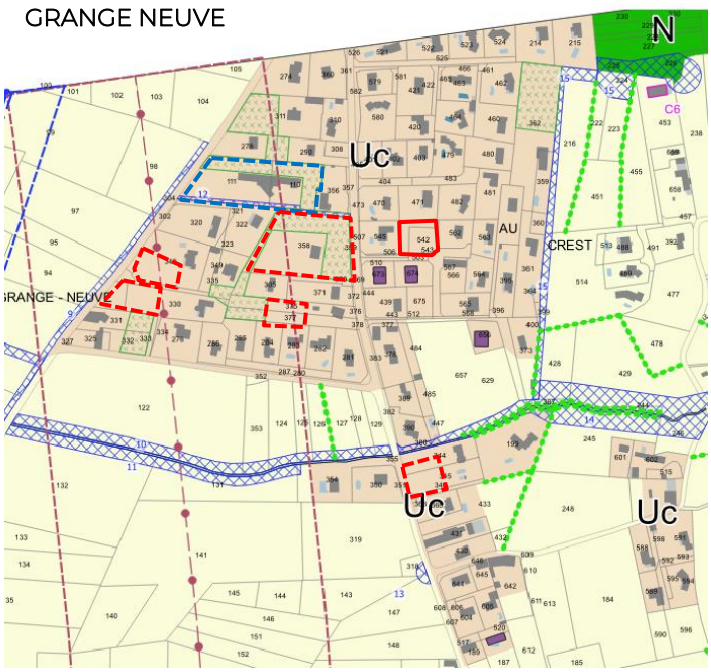
## 2- LES CAPACITES FONCIERES

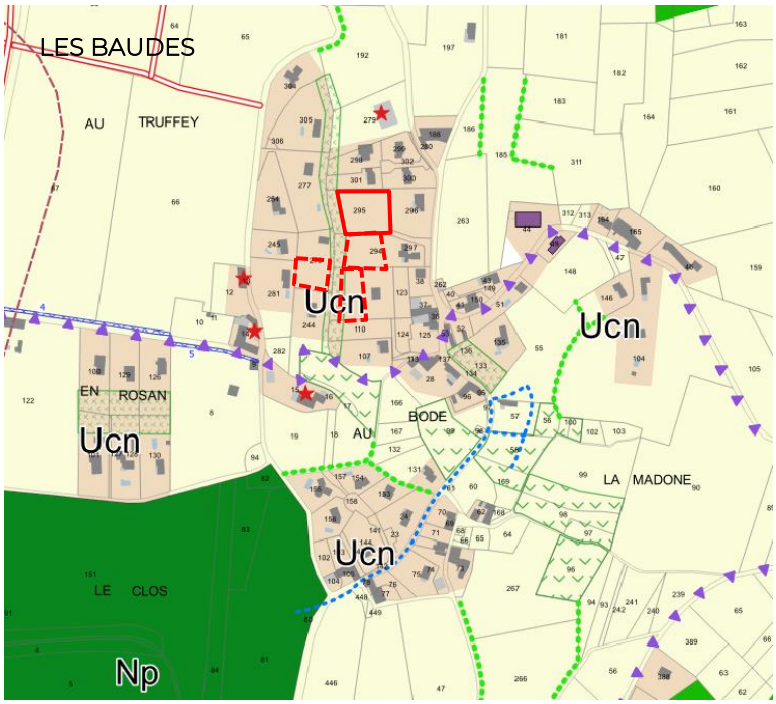
Dents creuses/ Grandes parcelles (zone

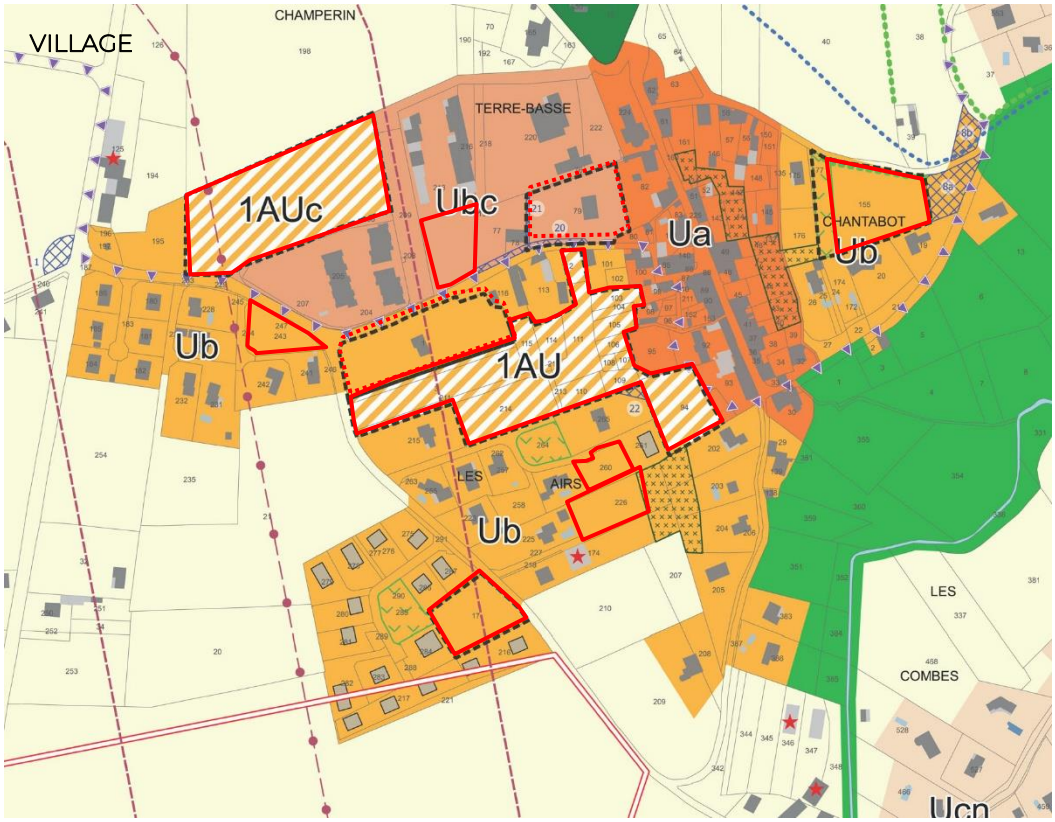
Division de mutation

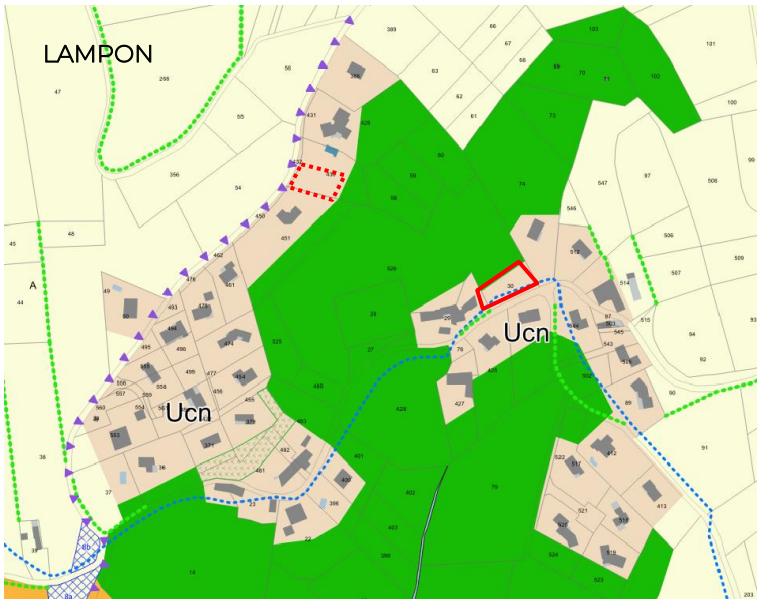


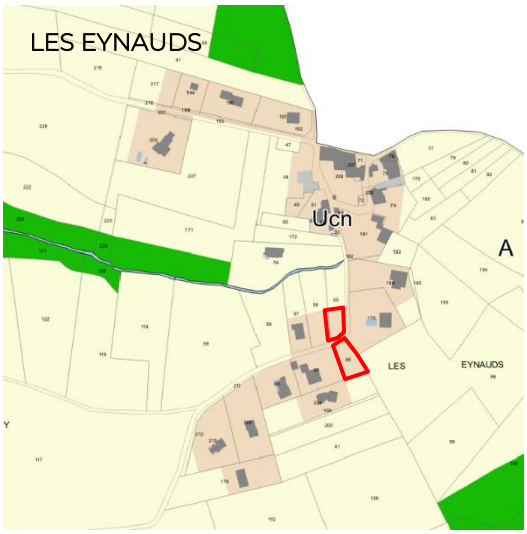




LES BAUDES
AU TRUFFEY
Ucn
Ucn
Ucn
EN ROSAN
Ucn
BODE
AU
LA MADONE
Ucn
LE CLOS
Np

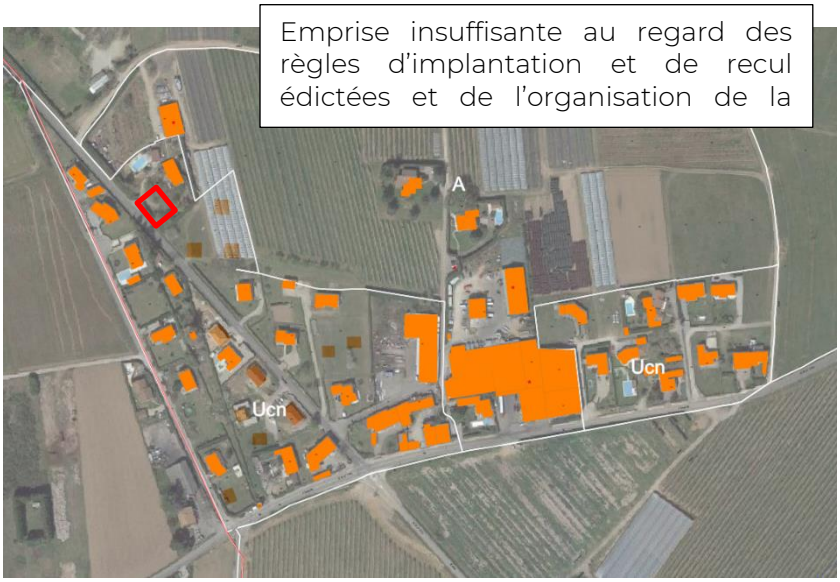

VILLAGE
CHAMPERIN
TERRE-BASSE
1AUc
Ubc
Ua
CHANTABOT
Ub
Ub
1AU
LES
AIRS
Ub
LES
COMBES
Ucn




Les parcelles non retenues dans le calcul :

Poncin

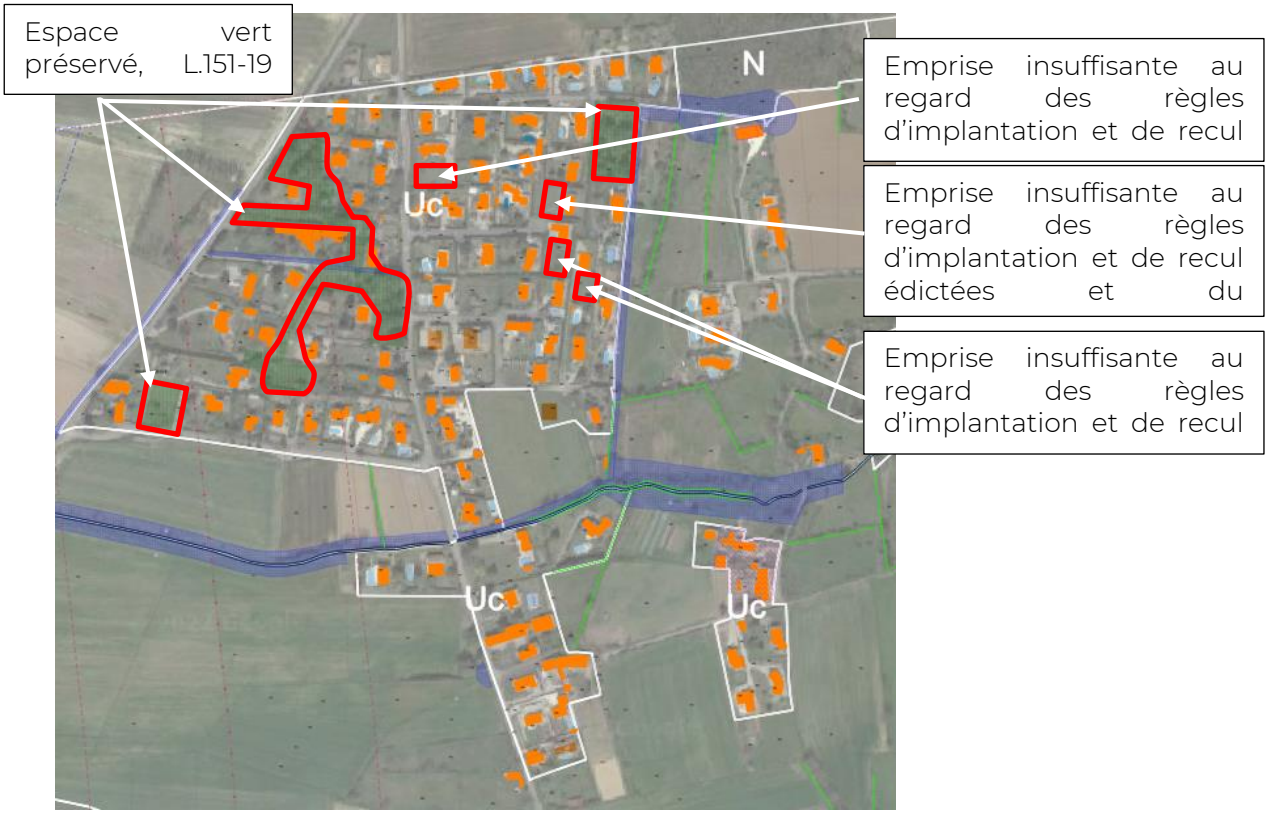



Emprise insuffisante au regard des règles d'implantation et de recul édictées et de l'organisation de la

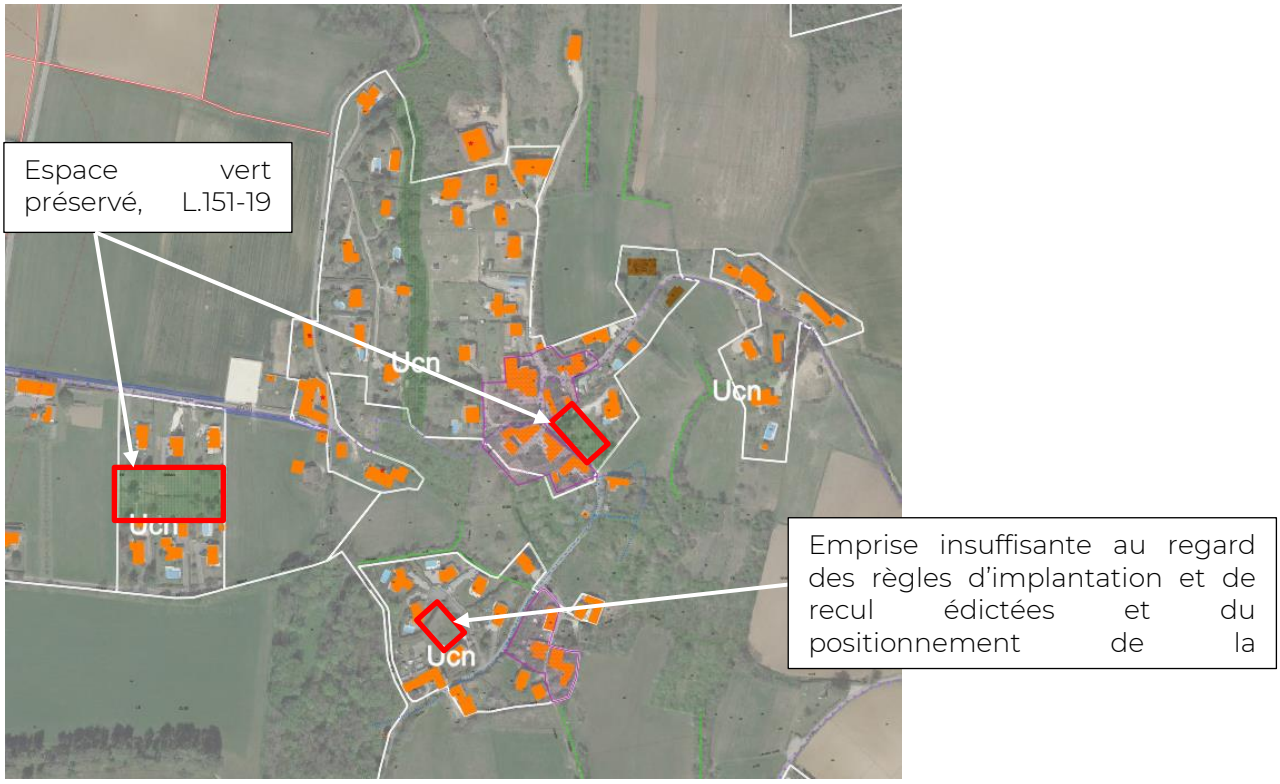
Les Antas

Emprise insuffisante au regard des règles d'implantation et de recul édictées et du positionnement de la construction existante. La parcelle dégageable après division est inférieure à 800m².

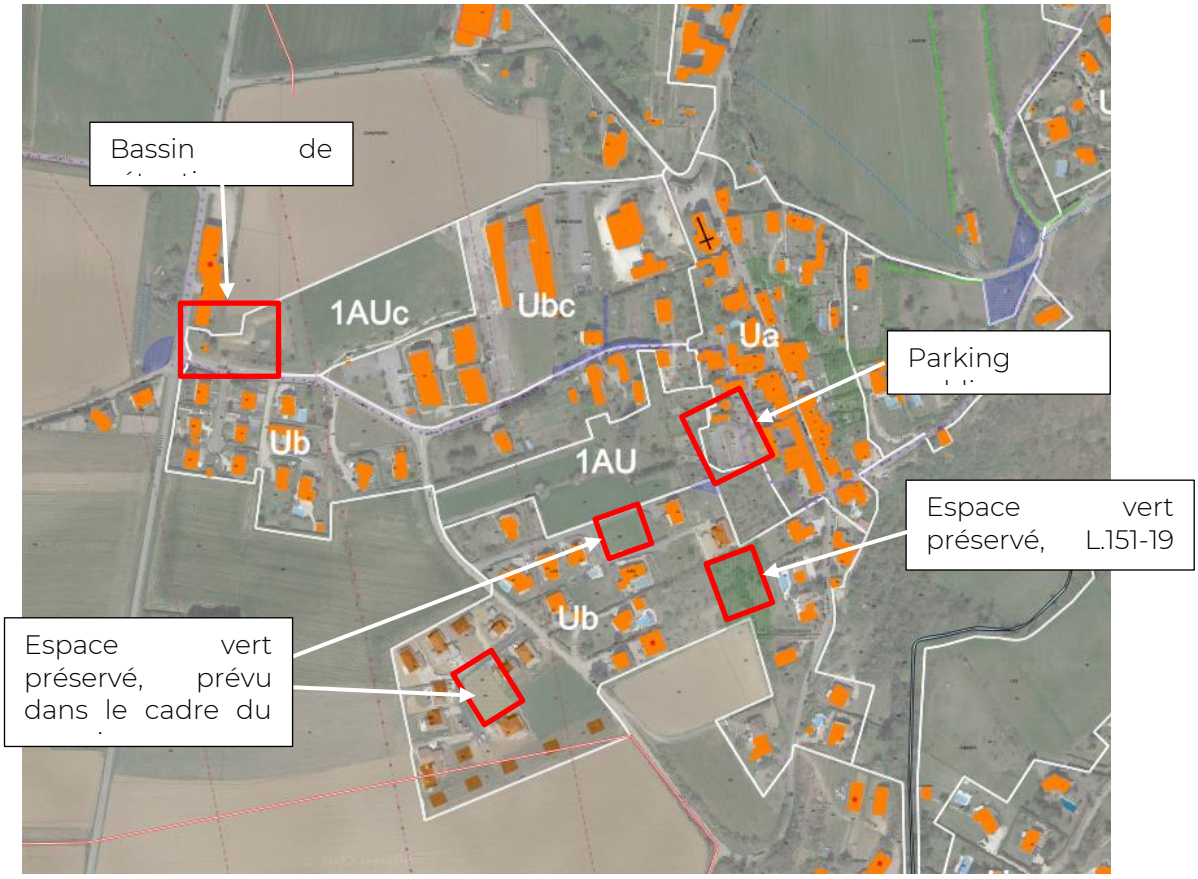
Grange Neuve



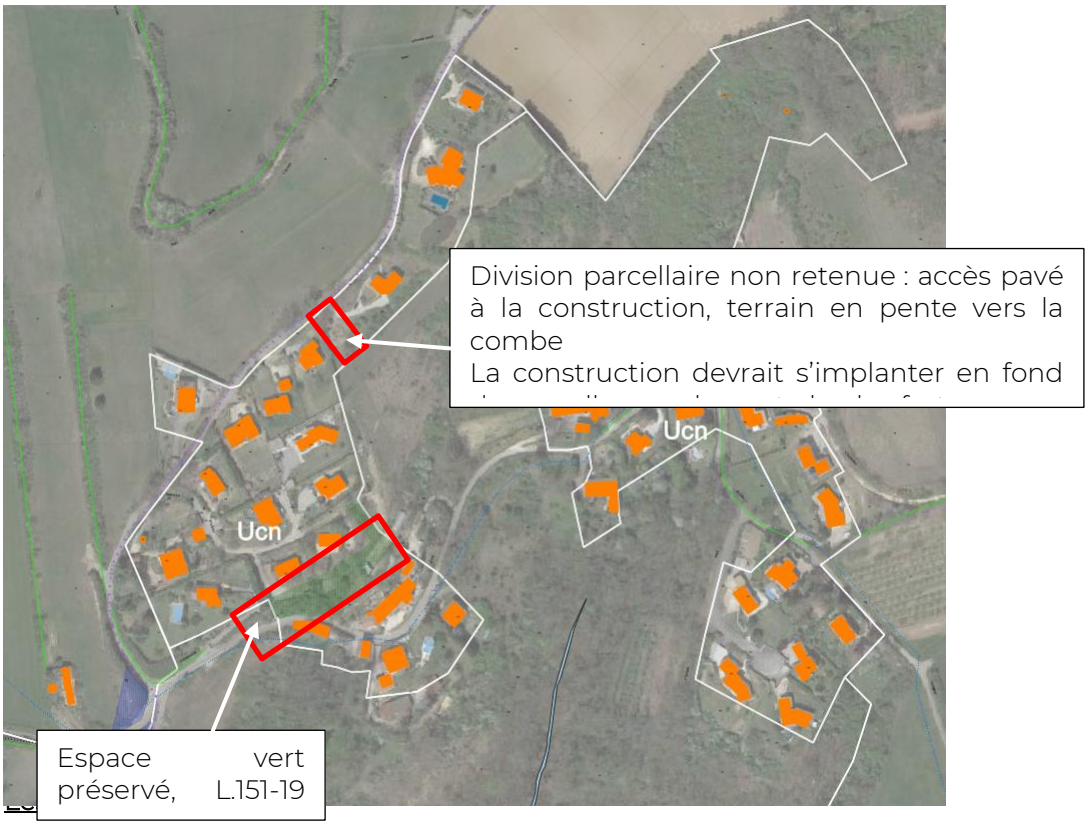

Les Baudes

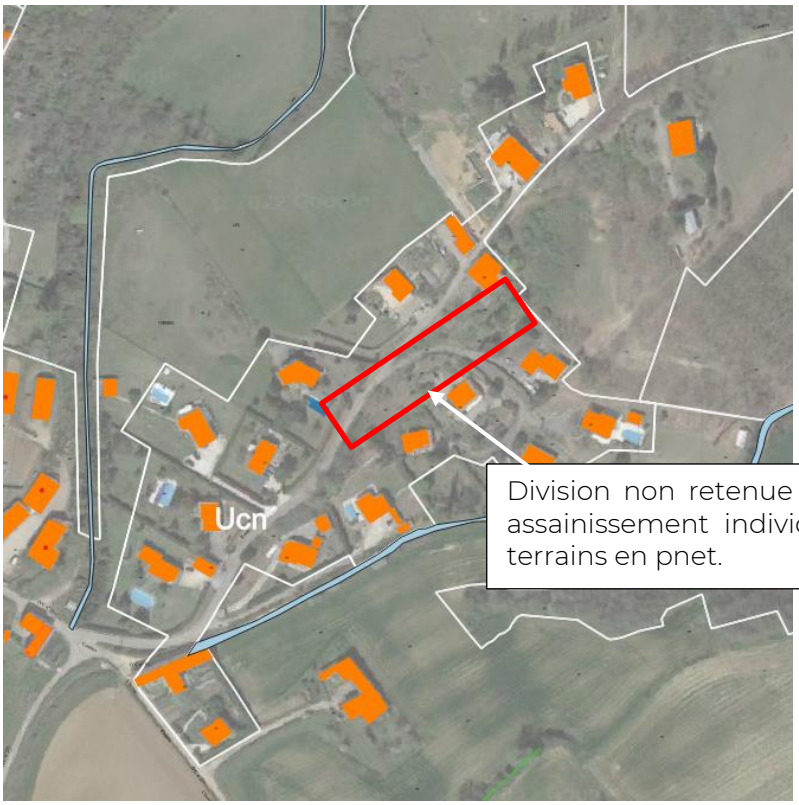


Village




Lampon

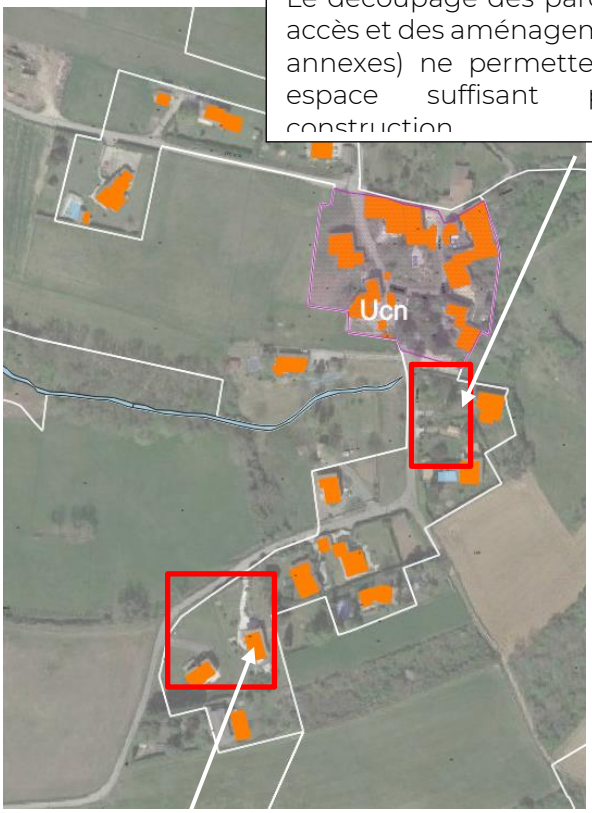





Division non retenue : aléa glissement de terrain + assainissement individuel peu compatible sur des terrains en pnet.

Les Eynauds

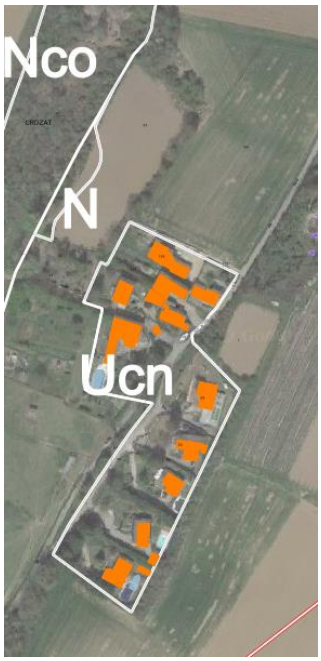
Le découpage des parcelles, l'organisation des accès et des aménagements existants (piscines, annexes) ne permettent pas de dégager un espace suffisant pour une nouvelle construction

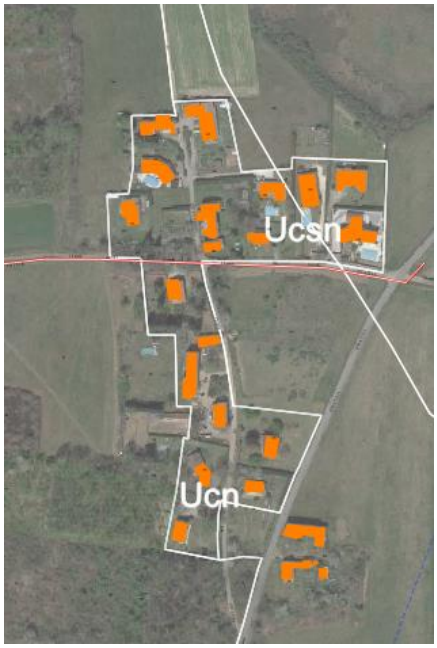



L'implantation des constructions en milieu de parcelle ne permet pas de dégager un espace suffisant pour une nouvelle construction.

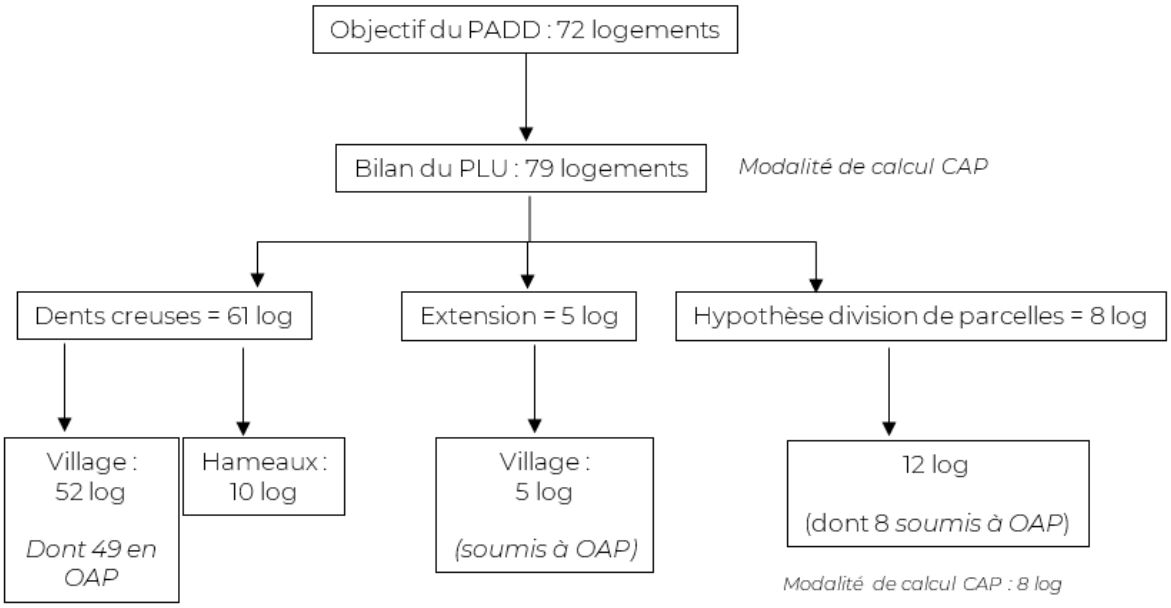
Ville, Le Lac

La position des constructions au milieu des parcelles associée à la position des accès, à la nécessité d'un assainissement individuel, ne permet pas de dégager une place suffisante pour une nouvelle construction.




Bilan des capacités foncières :




Afin de présenter une meilleure prise en compte du nombre de logement sur le village, qui compte le plus de disponibilités foncières, **nous intégrons non pas 8 logements (CAP) mais 12 logements (CAP)** correspondant à l'intégration de toutes les divisions parcellaires.

**Avec l'application stricte du CAP : la production de logement est de 75 logements.**
**Avec l'intégration de toutes les divisions foncières du village : 79 logements.**

La diversité des typologies bâties selon les modalités de calcul du CAP du SCOT

| | Individuel | | Intermédiaire/Collectif | |
|---|---|---|---|---|
| | Dent creuse | Division | Dent creuse + AU | Division |
| Poncin | 3 | | | |
| Grange Neuve | 1 | | | |
| Le Lac | 1 | | | |
| Les Eynauds | 2 | | | |
| Les Baudes | 2 | | | |
| Lampon | 1 | | | |
| Village | 8 | 2 | 49 | 10 |
| | | | | |
| Total | 18 | 2 | 49 | 10 |
| | 20 | | 59 | |

| | Individuel | Intermédiaire/Collectif | Total |
|---|---|---|---|
| Parcelles libres (hors OAP) | 14 | 4 | 18 |
| Parcelles soumises à OAP | 5 | 56 | 61 |
| ***Total*** | ***19*** | ***60*** | ***79*** |
| % | 24% | 76% | 100% |

Sur les 79 logements :

- 76% peuvent prendre une forme de logements intermédiaires/collectifs.
- 24% s'inscrivent dans une forme individuelle pure.

(dans les hameaux et pour les parcelles divisibles non comptées par application du CAP, seuls des logements individuels sont prévus.

La part de logement soumis à OAP est élevée puisqu'elle représente 77% de la production.

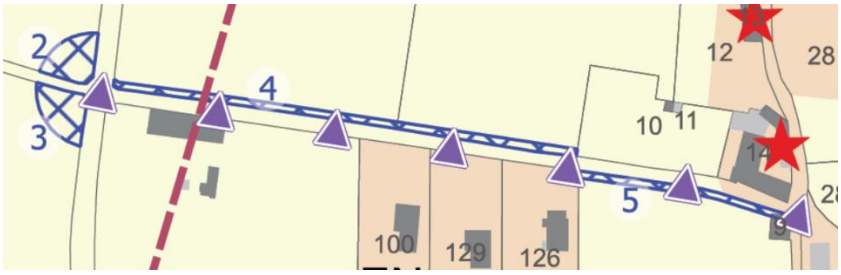
# CHAPITRE 6 -
# JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS PARTICULIERES ET LES SERVITUDES

## 1- LES EMPLACEMENTS RESERVES

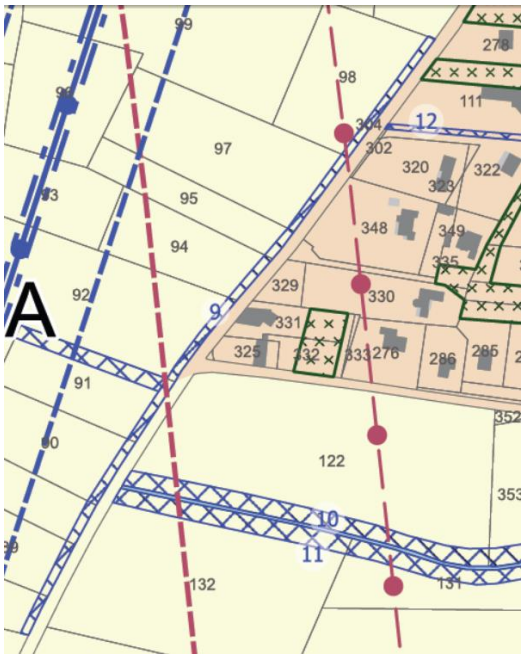
22 emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage.

- Plusieurs **aménagements d'intersection**s sont prévus afin de sécuriser les déplacements : **8 ER** répondent à cet enjeu. (n°1, 2, 3, 8, 13,16, 18 et 20) avec pour objectif une meilleure visibilité, une sécurisation et une gestion des vitesses.

- D'autres aménagements de voirie complètent l'intervention de la commune. Les **ER 4 et 5 permettent d'aménagement le chemin de la Sablière**. Cette rue étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser. soit prévu, il s'agit aussi d'anticiper des possibilités de confortement ou développement à plus long terme. Cet aménagement est complété par la sécurisation de l'intersection avec les ER 2e t3.

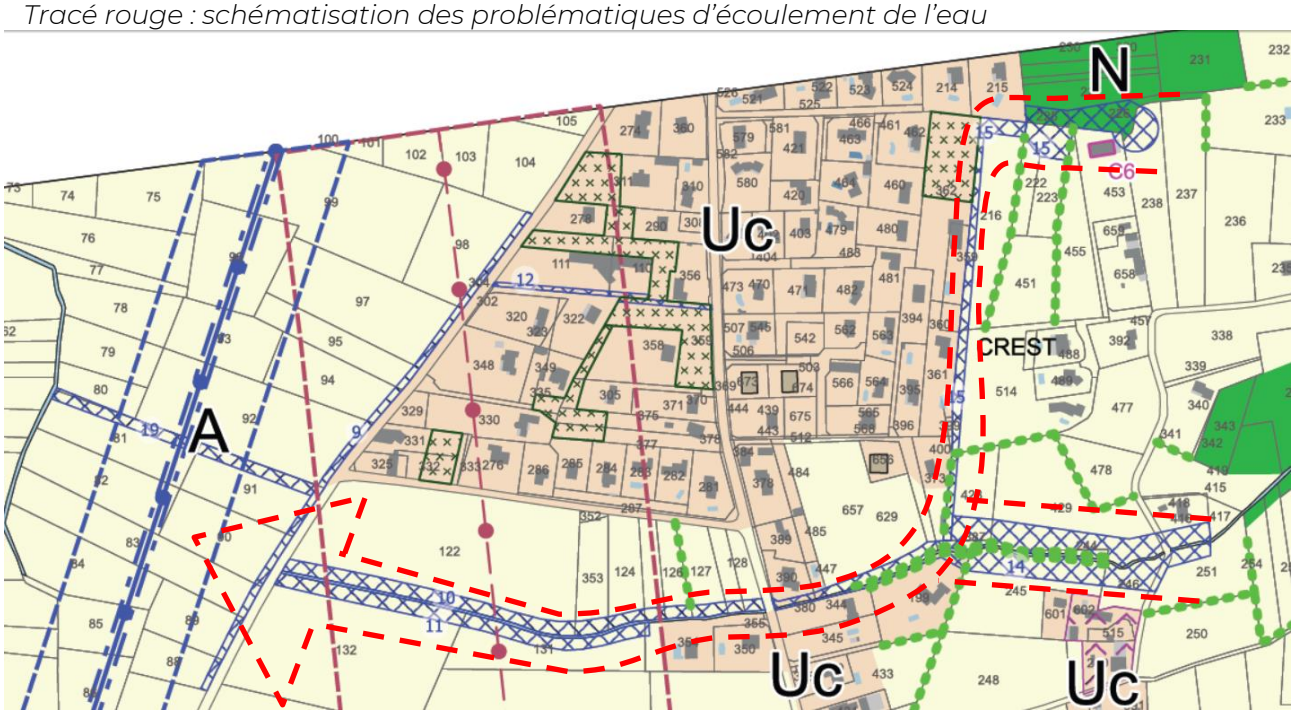



- A grange Neuve, **l'aménagement impacte la RD131 ave l'ER9**. L'aménagement de cet axe a fait l'objet de discussion passée avec le Département. La commune souhaite l'aménagement de cet axe qui supporte les accès riverains mais aussi un trafic de transit. C'est également l'occasion d'aménager et sécuriser l'intersection ave le chemin des murières.



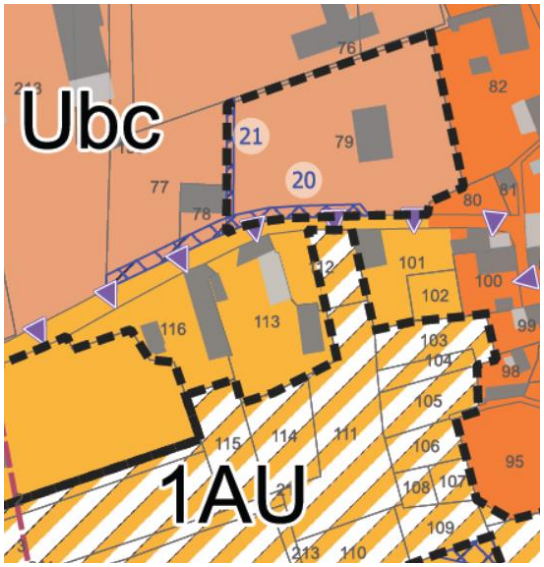
- Les **enjeux hydrauliques** sont très présents avec les problématiques de ruissellement des eaux pluviales, notamment sur le hameau de Grange neuve, où des constructions peuvent être inondées en cas de fortes pluie.
  **8 ER** répartis sur la commune visent à gérer cette problématique soit par la mise en œuvre de zone de rétention, soit en reprofilant des fossés existants.
  ⇨ ER6, 7, 10, 11, 12, 14, 15 et 19

  Sur Grange Neuve : ER 10, 11, 12,14 et 15
  *Tracé rouge : schématisation des problématiques d'écoulement de l'eau*

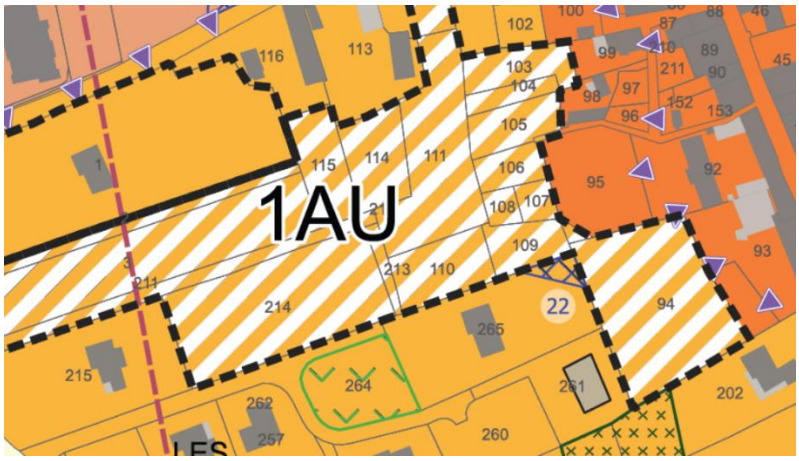



Les ER 12 et 19 permettent d'aménager « des fossés » pour guider l'eau.

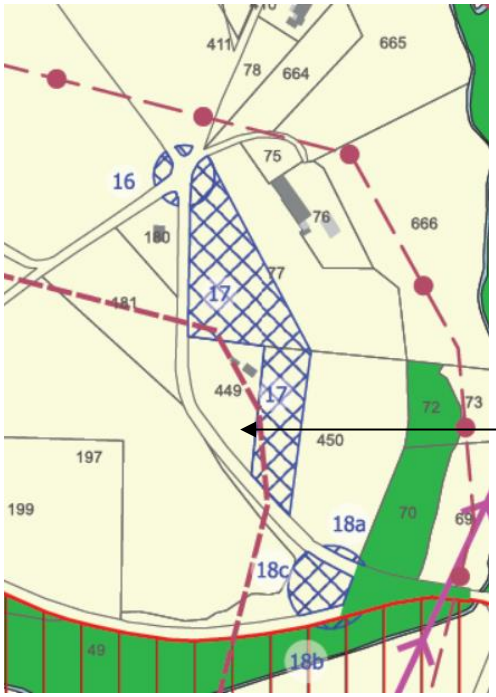
- L'ER21 est un aménagement piéton permettant une liaison directe entre la future zone 1AU des Aires et les équipements.



- **L'ER 22** s'inscrit dans les besoins **de desserte de la zone d'urbanisation** des Aires mais permet aussi d'**anticiper un développement futur vers le sud**. (schéma de principe d'aménagement présenté dans le rapport de présentation Tome 2.




- L'ER 17 répond aux besoins d'extension de la déchetterie.




Déchetterie existante

## 2- LA MIXITE SOCIALE – L.151-15 DU CU

Objectif SCOT – RECOMMANDATIONS :
Dans les polarités villages, il est recommandé d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits.

- ► La zone d'urbanisation future de Terre Basse prévoit 30% de logements sociaux minimum dans la zone soit 7 à 8 logements. Il a été fait le choix de porter uniquement les logements sociaux sur Terres basse car :
  - Ça permet de regrouper le volume de logements sociaux à réaliser, ce qui est plus attractif pour un bailleur,
  - Le foncier est public ; l'opérationnalité de l'opération est donc réelle, contrairement à la zone des Aires, où la présence de multiple propriétaire rend complexe la mise en œuvre de l'opération

- ► Le site de l'ancienne école, de propriété communale est amené à muter. Un projet initial prévoyait 7 logements sociaux.

**Le total est de 14 logements sociaux potentiels, soit 18% de la production.**

## 3- LES ZONES INDICEES « N » QUI NE RELEVENT PAS DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Dans les zones U, le principe général en matière de gestion des eaux usées est que toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « n » aux documents graphiques.

Dans ces zones, ou ces parcelles, les constructions seront équipées d'une installation d'assainissement non collectif. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Pour la destination logement, le dimensionnement est conditionné par le besoin d'espace nécessaire au bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

La carte d'aptitude des sols identifie des secteurs classés inapte à l'assainissement individuel. Cependant, l'assainissement individuel reste possible au cas par cas et conditionné à un exutoire naturel. Ce système répond à la faible perméabilité des sols. L'analyse au cas par cas de chaque parcelle ne relève pas du PLU. Une réponse devra être apportée en cas de permis de construire.

## 4- LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS ET DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PLU intègre les différents risques naturels et aléas présents sur le territoire, mis à jour en parallèle de l'étude du PLU. Ils sont traduits dans le règlement écrit et graphique.

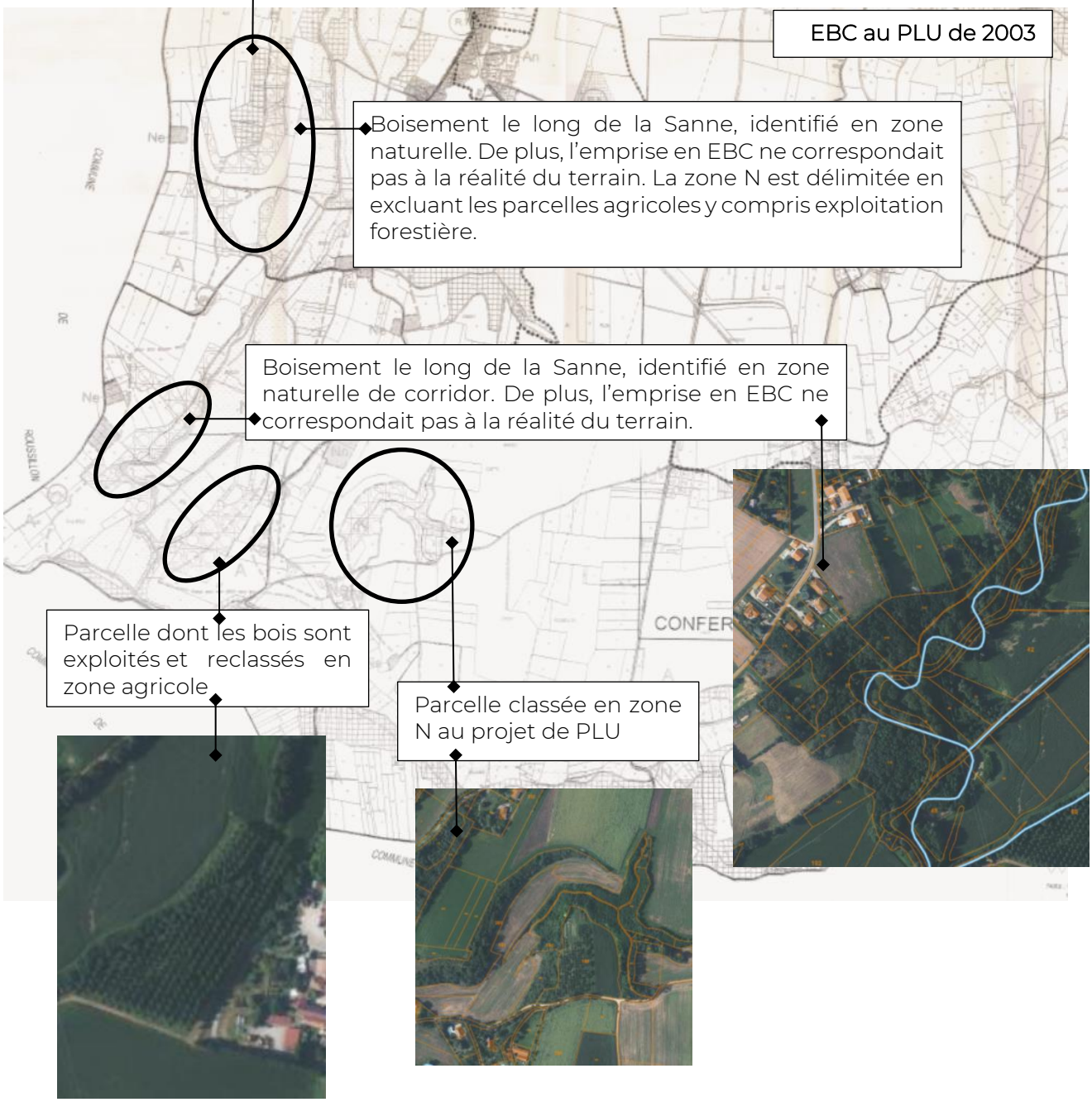
Le PLU reporte également les canalisations souterraines et assure ainsi une prise en compte du risque.

## 5- LES ESPACES BOISES CLASSES

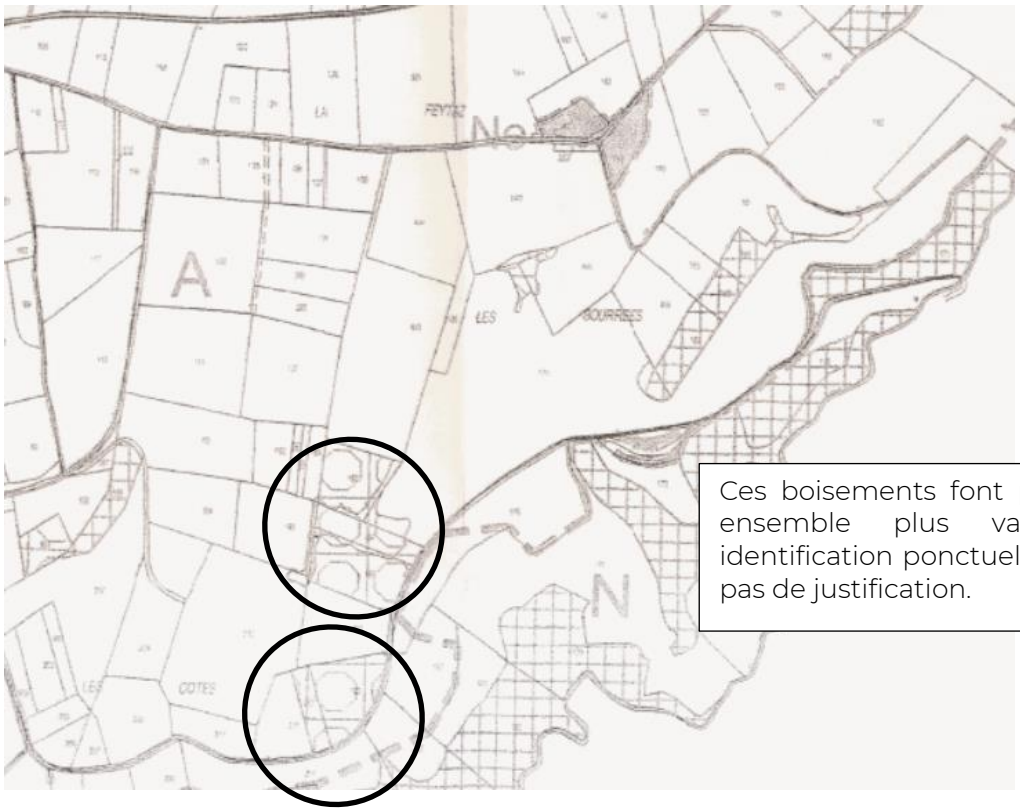
Aucun espace boisé classé n'est porté au document graphique.

Les espaces boisés classés existants au PLU de 2009 n'ont pas été repris :
- Soit ils font l'objet d'un autre niveau de protection avec l'article L.151-23 du CU
- Soit les parcelles ne sont pas (ou plus) boisées,
- Soit ils sont incompatibles avec la servitudes I4 et I1.

*Le long de la Sanne sud*

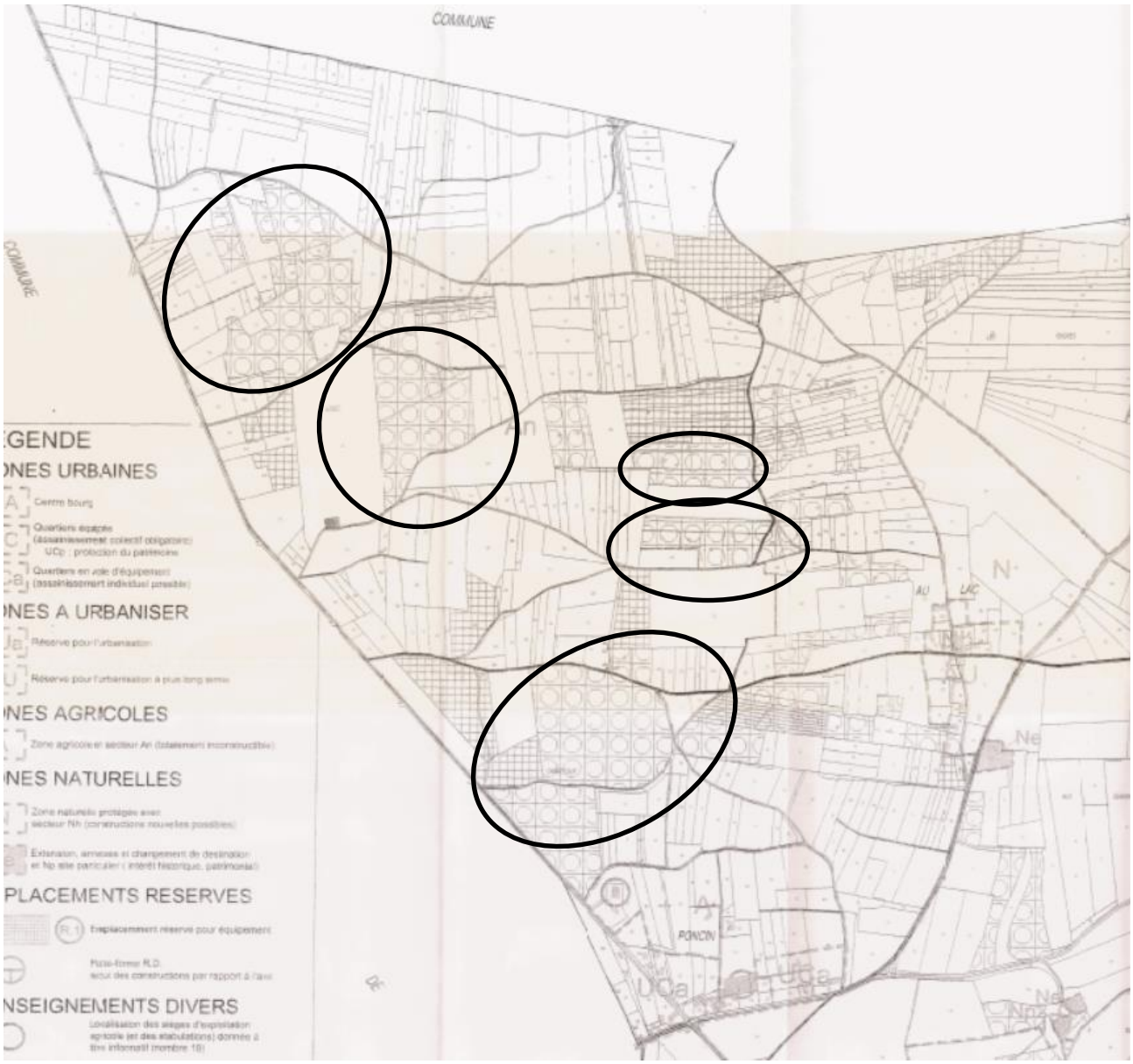


*A l'est du village*




Ces boisements font partie d'un ensemble plus vaste. Leur identification ponctuelle n'a donc pas de justification.

*Plateau de Louze*




Ces boisements sont identifiés et l'identification est même étendue. En revanche, le classement en EBC n'a pas été retenu. Les bosquets sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Cette protection, moins stricte permet de prendre en compte les enjeux agricoles et d'admettre leur évolution sous condition. (reconstitution)

*La Sanne nord et ruisseau de la Limone*

Boisement le long de la Sanne, identifié en zone naturelle dont une partie en zone naturelle de corridor. L'EBC a été supprimé.

## 6- LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

La commune abrite 2 zones humides : la vallée de la Sanne et la zone humide temporaire du Lac. Elles se superposent au ZNIEFF.
Elles jouent un rôle dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les zones humides au travers un zonage dédié. Cependant, la zone humide de la Sanne est également fléchée comme corridor écologique = l'indice « co » couvre donc la zone humide, la ZNIEFFE et le corridor écologique.
La zone humide du Lac est indicé « s »

Le règlement met en place des outils en faveur de leur préservation :

Sont interdits dans l'ensemble des zones :
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide.
- L'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Sont autorisés en zone Agricole :
- Les installations et travaux nécessaires à la protection des milieux et des espèces.
- Les ouvrages et installations liés à la mise en valeur de la zone agricole, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques,
- Les ouvrages et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques.

- Dans les zones humides : les usages et affectations des sols sont admise à condition :
  - De ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :
    - Pour les eaux pluviales : rejet ou infiltration dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception des eaux utilisées pour des usages domestiques et rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées
    - Pour les eaux provenant des fonds supérieurs : rejet dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide
  - En cas de drainage, de rejeter les eaux drainées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide.

Les clôtures perméables sont imposées.

Sont autorisés en zone Naturelle :

Les ouvrages, travaux et installations nécessaires à la restauration des continuités écologiques, à la protection des milieux et des espèces, à la mise en valeur des sites.

- Les ouvrages et installations liés à la gestion des eaux pluviales,
  Les travaux divers qui s'avéreraient nécessaires à une bonne gestion des corridors, dans le sens du maintien de sa spécificité,
- Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, …).
- Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
  - Lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
  - Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.

Une distinction est faite dans les possibilités d'intervention sur les zones humides pour prendre en compte l'activité agricole le long de la Sanne.

Ce zonage prend en compte l'orientation du PADD « Préserver les espaces naturels remarquables et la trame bleue et verte »

## 7- SECTEURS D'ESPACES VERTS, DE JARDINS ET DE HAIES A PRESERVER (ARTICLES L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Ville sous Anjou répond à 2 orientations de son pADD :

- Promouvoir le maintien et la valorisation des espaces naturels, des micro-corridors (trame verte ou bleue) au sein de l'espace bâti.
- Maintenir le maillage de haies qui assure un cadre paysager de qualité et le maintien des terres en place, Compléter ce maillage sur le coteau sur les secteurs sensibles aux ruissellements.

Une trame spécifique matérialise cette protection :

Un règlement est dédié :

- Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : haies, jardins, bosquets
- Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- Seules les coupes et arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (ex : arbre instable) sont autorisés.
- L'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

- Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site et à la prise en compte des aléas (ex : rôle de maintien des terres face au ruissellement).

## 8- BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (ARTICLES L151-11-2°) DU CODE DE L'URBANISME)

Cette possibilité s'appuie sur le 2ème alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme :
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(…)
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »
Le PLU ne prévoit aucun bâtiment pouvant changer de destination (articles l151-11-2°) du code de l'urbanisme).

Sur Ville sous Anjou, cette identification prend en compte les risques naturels et l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ainsi tourtes les constructions en secteur inapte ont été exclues du changement de destination.

Le changement de destination tient également compte de l'aspect des constructions
- a perdu sa vocation initiale. Si une réutilisation agricole est envisageable, ce scénario est à privilégier ;
- relève d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone ;
- possède l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
- n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural) à des fins de protection des tiers contre les éventuelles nuisances issues des activités agricoles ;
- est localisé à une distance supérieure à 100 m par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment ou installation agricole susceptible de générer des nuisances,
- est accessible et desservi par les réseaux.

8 changements de destination sont identifiés.

## 9- BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (ARTICLES L151-19) DU CODE DE L'URBANISME)

La commune compte énormément des constructions pouvant être considéré comme patrimoniale.
La démarche consiste a établir des prescriptions pouvant s'appliquer à de grands ensembles afin de garder une cohérence. Ainsi les centres historiques des Baudes, des Eynauds, de Ville ou aux Girouds sont identifiés. L'objectif est d'accompagner la transformation éventuelle de ces bâtiments.
Elles sont souvent le témoin de l'histoire communale.

# CHAPITRE 7 -
# LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
Il s'agit par conséquent :

- De présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution… ;
- D'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

## 1- LA PRISE EN COMPTE DU PCAET ENTRE BIEVRE ET RHONE A L'ECHELLE DE VILLE SOUS ANJOU

Objectifs de réduction de la consommation énergétique :

Mise en œuvre dans le PLU – action sur le transport de personnes :
Actions du PCAET envisagées :

- développement des déplacements en modes doux (élaboration par l'EPCI d'un schéma modes doux) ;
- augmentation du taux de remplissage des voitures (covoiturage, autopartage…) ;
- renforcement de l'offre en transports en commun (extension du réseau intercommunal « TPR ») ;
- amélioration des performances du parc automobile (motorisation récente, éco-conduite …) ;
- développement de plans de déplacements (interentreprises ou administratifs) et l'aménagement de l'espace (création de pôles d'échanges multimodaux…).

La commune lutte contre l'étalement urbain en identifiant d'abord un potentiel foncier dans le tissu existant du village : évaluation des divisions parcellaires, mutation du bâti et nouvelles zones de développement.
Il s'agit de maintenir les habitants au plus près des équipements afin de favoriser les modes actifs.
Le PLU met en place les actions suivantes en faveur des modes actifs : obligatoire dans le cas des zones d'urbanisation future, un emplacement réservé (ER1). Ils complètent un maillage existant.
Le maillage final permettra un accès sécurisé à l'offre de transports à commun (à conforter sur Ville sous Anjou)

Objectifs en matière de production d'énergies renouvelables (Production d'électricité renouvelable / Production de chaleur renouvelable)
Cette action s'inscrit à l'échelle de la Communauté de communes au travers d'infrastructures complémentaire.

Objectifs en matière de livraison d'énergie renouvelable et de récupération de chaleur par les réseaux de chaleur
La Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône ne dispose pas de compétence sur les réseaux de chaleur. Ses leviers d'actions se trouvent par conséquent limités.
A travers sa démarche Climat Air Energie, la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône se donne l'objectif de développer sur son territoire, en lien avec les communes, les réseaux de chaleur alimentés par la biomasse (méthanisation, bois énergie, miscanthus), la récupération de chaleur (sur eaux usées, sur sites industriels), le solaire thermique et la géothermie

Objectifs en matière d'évolution coordonnée des réseaux énergétiques
La Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône ne dispose pas à ce jour de la compétence énergie mais souhaite construire de véritables instances locales de gouvernance (GrDF, GRTGaz, ENEDIS, SEDI, producteurs) afin d'accompagner l'évolution des réseaux dans le contexte de la transition énergétique et de la mise en œuvre de sa démarche Climat Air Energie.

Une recherche de complémentarité des réseaux (gaz, biomasse…) sera à mener afin d'avoir un développement des ENR pertinent. Ainsi, le biogaz et la récupération de chaleur seront privilégiés dans les communes urbaines du territoire, car déjà desservies par un réseau de gaz ou proches d'un site de production de chaleur fatale, alors que la biomasse (bois, miscanthus) sera favorisée dans les communes plus rurales du territoire

Cette action s'inscrit par des interventions à l'échelle de la Communauté de communes

Objectifs de renforcement du stockage carbone sur le territoire (dans la végétation, les sols et les bâtiments)
Afin de participer au stockage du carbone, les espaces forestiers, les espaces verts de différentes tailles sont protégés. De plus, le règlement impose un pourcentage d'espaces verts sur les parcelles qui participera à terme à ce stockage.
La préservation des terres agricoles et naturelles de l'urbanisation permet également de maintenir les sols dans leur rôle de stockage du carbone.

Objectifs de réduction des émissions de polluants
Dans le cadre du Plan Régional Santé Environnement 3, la Communauté de Communes entre Bièvre et Rhône, par l'intermédiaire des services Environnement, Santé et Aménagement, a répondu à un Appel à manifestation d'intérêt pour un accompagnement des collectivités qui s'engagent dans la préservation de la qualité de l'air. Les polluants ciblés sont principalement les particules fines, dioxyde d'azote, et ozone.

L'adaptation de EBER au changement climatique

- Eviter les déplacements :
  Le PLU met en place les actions suivantes en faveur des modes actifs : obligatoire dans le cas des zones d'urbanisation future, un emplacement réservé (ER1). Ils complètent un maillage existant. Le maillage final permettra un accès sécurisé à l'offre de transports à commun (à conforter sur Ville sous Anjou)

- Concept bioclimatique dans les opérations d'aménagement :
  Le confort d'été est étroitement lié à l'aménagement thermique de la construction mais aussi à son orientation. C'est pourquoi par exemple des orientations de faitage sont imposées dans les OAP des Aires et de Terres Basse.
  Le PLU impose également un pourcentage d'espace vert qui permet de limiter la réverbération des matériaux solides.

- Protéger la biodiversité et la ressource en eau :
  La prise en compte des sources est permise par leur identification sur le plan de zonage. Ce recensement n'est néanmoins pas exhaustif.
  Par ailleurs, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales, dont la compétence est intercommunale dans les zones urbaines.

## 2- PROTECTION ET CONFORTEMENT DU PAYSAGE INTRA-URBAIN

Cette protection et ce confortement relèvent à la fois d'une lutte contre les îlots de chaleur et de la préservation d'un cadre paysager.

La protection des espaces verts et boisés d'une part et la végétalisation d'autre part permettent de créer de la fraicheur par différents processus par exemple :

- L'ombrage,
- La minimisation des écarts de température au sol
- La disponibilité des lieux pour faire de l'activité physique.
- L'amélioration de la qualité de l'eau grâce à la rétention de l'eau de pluie dans le sol et le contrôle de l'érosion des sols

S'ajoutent les bienfaits pour la biodiversité et les continuités biologiques.

Stratégie de végétalisation :
Le rétablissement de structures végétales au sein des espaces bâtis permet de conforter la trame verte :

- En autorisant le retrait des bâtiments notamment dans les zones résidentielles en faveur d'espaces de jardins, de haies,
- En incitant à la création de jardins dans les zones résidentielles privées : limitation de l'emprise au sol des constructions, exigence d'un certain pourcentage de la surface des espaces libres traité en pleine terre, favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols,
- En interdisant les haies monovétégales.

## 3- LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES ENTITES PAYSAGERES ET DE LA BIODIVERSITE DE VILLE SOUS ANJOU

### 3-1- La topographie

Le territoire communal s'est construit en s'appuyant sur un relief de plaine et de combes. Les occupations du sol se sont adaptées à cette configuration naturelle.
Cette diversité topographique a contribué à la variété des occupations du sol et à la création de perspectives et d'ouvertures paysagères.
Certaines de ces perspectives sont préservées par la mise en œuvre du règlement :

- Délimitation des zones urbaines dans le tissu existant : maintien d'une ouverture paysagère, gestion des hauteurs des constructions, objectifs de percées visuelles dans les OAP.
- Inconstructibilité des zones aux enjeux environnementaux.

### 3-2- La préservation du patrimoine paysager

Une des préoccupations de la commune de Ville sous Anjou, rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entrent également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

Le PLU prévoit les grandes mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager :

- Des mesures de protection assurées par les dispositions des secteurs identifiés de la zone naturelle et forestière et agricole, des Espaces Verts à Protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), la prise en compte des zones humides.
- Des règles favorables au verdissement au sein des différentes zones et à des gestions différenciées de l'espace.
- Le classement en zone naturelle, où la constructibilité est extrêmement limitée.
- La prise en compte dans les OAP.

L'ensemble de ces actions contribue à atteindre l'objectif général de créer une trame verte et d'améliorer le cadre de vie. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature et ce, dans une optique d'aménagement durable.

### 3-3- Superficie au PLU

| ZONAGE | SUPERFICIE EN HA |
|---|---|
| N | 366,63 ha |
| Ns | 36,75 ha |
| Nco | 19,75 ha |
| Aco | 82,42 ha |
| Espaces verts protégés = Jardins | 3,10 ha |
| Espaces verts protégés = boisements | 43,55 ha |

| | |
|---|---|
| Linéaire de haies | 7061m |

Afin de répondre à cette ambition de préservation des milieux remarquables, le PLU identifie donc :

- Les corridors, en zones agricole et naturelle pour les préserver de toute urbanisation,
- Des éléments de paysage (haies/bosquets)
- La zone humide du Lac (Ns)

## 4- LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES

### 1-1- Le patrimoine bâti remarquable

Si le développement est primordial, il est également nécessaire de valoriser le patrimoine architectural de la commune. C'est pourquoi la préservation de ce patrimoine est une des orientations du PADD. Elle permet de préserver le cadre de vie et l'histoire de la commune.
L'environnement bâti a donné lieu à une analyse, basée sur une démarche historique, permettant de reconnaître les dynamiques urbaines et les formes originales d'organisation spatiale de la commune.
Ville sous Anjou a souhaité protéger les ensembles de bâtiments identitaires et de qualité au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le document graphique.
Le règlement du PLU dans sa pièce 4A2 interdit leur démolition et impose que toute restructuration, restauration, ou modification, conserve ou restitue les dispositions architecturales existantes.

### 1-2- Le renouvellement urbain et le développement pertinent

Ville sous Anjou s'inscrit dans une dynamique et une réorganisation du développement à l'échelle du SCOT des Rives du Rhône. Elle souhaite poursuivre son développement tout en favorisant la densité de population et en préservant son cadre naturel et agricole.
La commune met en œuvre une politique de développement urbain contrôlé , dans une logique de renforcement de son village. La commune est donc amenée à envisager son développement en favorisant des projets urbains plus compacts en respectant les objectifs moyen de 20log/ha..

La volonté de concentrer la densité sur le village est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU définit des « gabarits » constructibles avec le caractère historique et urbain des différents secteurs :

- village : implantation et hauteur similaires à l'existant,
- Extension à vocation d'habitat : densité moyenne à forte selon la proximité au centre bourg et à ses équipements et services.

Le PLU s'attache à préciser comment bâtir, notamment :

- Dans le village via les nouveaux projets,
- Dans les différentes poches d'habitat traditionnel.

Les critères pris en compte sont les suivants :

- L'alignement ou non du bâti,
- La hauteur du bâti,
- Les conditions de circulation,
- Le cadre paysager et les enjeux agricoles,
- Les risques naturels.

Le PLU permet une meilleure insertion des constructions dans le tissu existant au travers des gabarits via les hauteurs, l'emprise au sol et les implantations vis-à-vis des limites.

Le PLU intègre également les prescriptions à visée environnementale suivantes :

- Pourcentage imposé de logements sociaux dans la zone d'urbanisation future de Terre Basse,
- Raccordement aux réseaux imposés, locaux ou aires pour le stockage des déchets imposés,
- Pas de taille minimum des terrains pour favoriser la diversité des typologies,
- Favoriser l'économie de terrains : mitoyenneté autorisée,
- Limiter les déblais/remblais, favoriser l'inscription dans la pente des constructions,
- Possibilité de mutualisation des stationnements qui évite la multiplication des voiries,
- Favoriser les déplacements doux en prévoyant des locaux pour le stationnement des vélos,
- Pourcentage imposé de surface végétalisée

De façon générale, le plan local d'urbanisme de Ville sous Anjou permet de promouvoir un espace urbain plus compact.
Par ailleurs, le PLU autorise mais règlemente les constructions bois. Il s'agit d'une ressource naturelle qui au cours de sa transformation génère peu de pollution de l'eau, du sol et de l'air. Les déchets peuvent être recyclés, brulés en produisant de l'énergie ou biologiquement dégradés. De plus, le bois est le matériau qui contribue le plus à lutter contre l'effet de serre.

## 2- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

Pour lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre, le PADD mène des actions en matière :

- De déplacements : développement de liaisons douces,
- De trames verte et bleue : préserver l'environnement.

Les effets se font ressentir à l'échelon local (pollution de proximité, notamment le long des axes de transport) et global (effet de serre). L'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et en conséquence sur la circulation automobile et les pollutions notamment de l'air. C'est pourquoi, l'un des objectifs du PADD est de développer des modes de déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle de la commune mais surtout du village. Ville sous Anjou crée donc un maillage cohérent au regard du positionnement des équipements, par le biais des zones d'urbanisation future et d'n emplacement réservé.

Ainsi, le PLU intègre :

- Des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des emplacements réservés pour la création d'un cheminement modes doux,
- Des mesures pour la mise en place de locaux à vélo au sein des équipements, des structures collectives,
- Des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO2,

La circulation automobile est aussi une source de nuisances sonores. La recherche de mixité des fonctions doit s'accompagner des dispositions règlementaires à même de faire cohabiter habitat et activités économiques.
C'est pourquoi le règlement interdit les activités pouvant présenter de graves risques pour la salubrité publique.

### 3- LES EFFETS SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. Cela se traduit dans plusieurs dispositions du PLU par :

Une adaptation des réseaux à l'urbanisation

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre à la création de logements. L'armature principale du réseau d'eau potable et d'assainissement apparait comme suffisamment dimensionnée pour supporter les aménagements prévus dans le cadre de l'extension urbaine.

Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols

La démarche dans le PADD permet de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs. Le règlement cherche également à promouvoir la végétalisation des emprises de terrains non utilisés ou encore la mise en place de dispositifs liés à la récupération et à la gestion des eaux pluviales.

La conservation de la perméabilité des terrains est un enjeu fondamental du développement. C'est pourquoi

- L'emprise au sol des constructions d'activités est limitée pour favoriser une partie végétalisée des terrains,
- Le PLU impose un pourcentage d'espaces à végétaliser.

La limitation du ruissellement des eaux pluviales

Les dispositions permettent d'endiguer les phénomènes d'inondation et de pollution en favorisant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction ou le maintien ou la création d'espaces verts.

### 4- LES IMPACTS DU PROJET SUR LES RISQUES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Plusieurs aléas sont répertoriés sur le territoire de Ville sous Anjou :

- Le règlement du PLU intègre les dispositions liées aux aléas naturels.

# CHAPITRE 8 - INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

## THEME 1 : Maîtriser, accompagner la croissance démographique et diversifier le parc de logements

### Production neuve - Bilan annuel :

#### Année N+1

Ce tableau est à reproduire pour chaque année afin de suivre l'évolution de la production neuve sur la commune.

| Nom du site | Type de logements | | | | Consommation foncière | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ind. | Interm. | Coll. | Nb de log. sociaux | Surface moyenne des parcelles | Nb de logement/ha | Emprise au sol en m² |
| Terre Basse OAP | | | | | | | |
| Les Aires OAp | | | | | | | |
| *Zone urbaine* | | | | | | | |
| *Zone urbaine* | | | | | | | |
| *Zone urbaine* | | | | | | | |
| *Zone urbaine* | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | |

Logements sociaux - bilan annuel :

⇒ Objectifs initiaux :
- Commune : atteindre et maintenir un taux de 30% de logements sociaux sur l'OAP de Terre Basse

| Nom du site Localisation | Nombre de logements | | | Catégorie des logements sociaux | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ind. | Interm. | Coll. | PLAI | PLUS | PLS |
| Terres Basse | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | |

Réhabilitation - bilan annuel :

| Nom du site Localisation | Nombre de logements nouveaux créés | | |
|---|---|---|---|
| | Ind. | Interm. | Coll. |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| TOTAL | | | |

THEME 2 : Les déplacements

⇒ Objectifs initiaux : réalisation de cheminements modes doux, apposition d'emplacements réservés.

⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :
Indicateurs :
- Etat d'avancement des acquisitions,
- Pourcentage de parcelle à acquérir et estimation financière des acquisitions futures

Actions possibles :
- Contact avec les propriétaires,
- Questionnement sur la localisation des cheminements.

## THEME 3 : L'agriculture

⇒ Objectifs initiaux : préservation de la surface agricole et favoriser le maintien et l'implantation des exploitants agricoles.

⇒ Mise en œuvre - bilan annuel :
Indicateurs :
- Evolution de la SAU communale
- Bilan sur le nombre d'exploitants agricoles :
  - Nouvelles implantations :
  - Fin d'activités :
  - Nombre d'exploitants avec double activité :

## THEME 4 : Le paysage et l'environnement

### Préserver le patrimoine bâti et paysager - bilan annuel :

⇒ Efficacité de la préservation des éléments bâtis et paysagers protégés :
Indicateurs :
- Réhabilitation du patrimoine,
- Facilité ou non d'application des règles du PLU en faveur du patrimoine.

Actions possibles :
- Evolution règlementaire,
- Nouvelle identification de patrimoine à préserver.

⇒ La qualité environnementale du développement :
Indicateurs :
- Utilisation de systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers : nombre d'installations
- Mise en place de toitures végétalisées et de stationnements perméables

Action possible :
- Evolution règlementaire (graphique et écrite),

# CHAPITRE 9 - EVOLUTION DES SURFACES

Surface du PLU 2009
Révision simplifiée

| Zones | Surface au PLU après révision simplifiée |
|---|---|
| UA | 2,50 |
| UC | 71,1653 |
| **Total zone urbaine** | **73,6653** |
| AUa | 12,00 |
| AU | 13,00 |
| **Total zone à urbaniser** | **25,00** |
| **Total zone agricole** | **1037** |
| **Total zone naturelle** | **633,8347** |

Surface du PLU

| | ZONES | PLU |
|---|---|---|
| Zone urbaine à vocation d'habitat | **Ua** | 2,75 |
| | **Ub** | 9,74 |
| | **Ubc** | 2,82 |
| | **Uc** | 18,94 |
| | **Ucn** | 33,81 |
| | **Ucns** | 0,44 |
| | Sous-Total : | ***68,50*** |
| Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat | **1AU - Les Aires** | 1,38 |
| | **1AUc - Terre Basse** | 0,97 |
| | Sous-Total : | ***2,35*** |
| Zone agricole | **A** | 1016,62 |
| | **Ap** | 219 |
| | **Aco** | 82,42 |
| | Sous-Total : | ***1318,36*** |
| Zone naturelle | **N** | 366,63 |
| | **Nco** | 19,75 |
| | **Np** | 12,76 |
| | **Ns** | 36,75 |
| | Sous-Total : | ***435,89*** |

| | |
|---|---|
| **Superficie totale** | **1825** |

- La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court et long termes, diminue fortement avec -22.65 ha. Cette baisse est due :
  - A la prise en compte du développement dans les dents creuses, au recentrage du développement sur le village. L'emprise des zones AU est donc limitée.

- La surface des zones agricoles augmente de 281,36 ha :
  - À la suite de la redéfinition graphique des zones pour prendre en compte les parcelles réellement agricoles et les exploitations agricoles,

  La zone agricole du PLU couvre 72% du territoire communal.

- La surface des zones naturelles baisse de 197,94 ha :
  - À la suite de reclassements en zones agricoles,
  - De la suppression des secteurs Ne, qui par le positionnement dans la zone agricole sont reclassés en zone A.

  La zone naturelle couvre 23,8% du territoire communal.

- La surface globale des espaces naturels et agricoles augmente de 83,58ha : elle passe de 1070,83 ha dans le PLU de 2009 à 1754,4 ha dans le PLU.