

Pièce n°2 : Rapport de Présentation

Tome II : Justifications des dispositions du PLU élaboré, tableau des surfaces



SOMMAIRE

1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables	p 2
2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation	p 30
3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 32
3-1 Différentes zones créées	p 32
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 32
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 37
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 46
4 - Evolution des règles	p 48
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 48
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 48
Tableau des surfaces	p 49
Annexe :	
Liste des constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme	P 52

1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

D'une manière générale, l'esprit de l'élaboration du PLU de Val d'Erdre Auxence consistait principalement à définir, pour la prochaine décennie, un projet commun d'aménagement et de développement à l'échelle de la commune nouvelle conduisant de fait à l'harmonisation des documents d'urbanisme existants sur le territoire (un PLU, une carte communale et une commune soumise au RNU).

Egalement ce nouveau PLU, va permettre à la collectivité d'intégrer le nouveau contexte réglementaire (Lois ALUR, LAAAF, Macron, ELAN, ...), et de se mettre en compatibilité avec les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu révisé.

La mise au point du PADD s'est effectuée dans le strict respect des autres documents supra communaux (le PDHH, le SAGE, le SRADDET ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

1-1 démographie et politique d'urbanisation

- Concernant le souhait de maintenir le niveau de croissance démographique enregistré sur les dix dernières années et l'équilibre démographique par l'accueil d'une population diversifiée :

...la commune dispose d'un contexte géographique porteur et d'un niveau d'équipements intéressant et notamment un collège lui conférant une forte attractivité. Elle est à la fois ouverte sur l'agglomération de Candé, sur l'axe ligérien, l'agglomération angevine et le segréen au sens large et notamment la ville de Segré. Le cadre de vie y est agréable.

...la commune pourrait gagner 800 à 900 habitants dans la prochaine décennie et atteindre 5800 habitants. Cette croissance est à ce jour supportable par le niveau d'équipements en place, les projets envisagés.

...la croissance projetée, permet d'assoir l'offre de soins présente, l'appareillage commercial et de services, d'assurer un meilleur fonctionnement des équipements, d'assoir et de renforcer une offre en habitat diversifiée et ouverte à toutes les classes d'âges. Elle va auto entretenir la dynamique locale et sociétale du territoire, mais également participe à la rotation démographique et à la mixité sociale.

- Concernant le souhait de conserver et renforcer sa mixité de population :

... elle est indispensable à l'équilibre social,

... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps, de soutenir l'offre présente et de favoriser la mise en place d'une offre diversifiée et complémentaire,

... en convenant d'accueillir à minima 20% de logements locatifs sociaux au Louroux Beconnais et 10 % dans les deux autres communes de la Cornuaille et de Villemoisin, la commune entend bien renforcer son parc et respecter les dispositions du Scot de l'Anjou Bleu révisé. En terme d'offre locative sociale, on notera que les objectifs chiffrés ci dessus ont été traduits dans certaines OAP (le Louroux Beconnais, la Cornuaille). Dans l'agglomération des opérations de création de logements locatifs sont cours (ancienne caserne de pompiers), elles vont permettre de participer à l'effort de rattrapage de production de logements locatifs sociaux. A Villemoisin 2 logements locatifs sociaux vont être créés dans le petit quartier à l'Est du bourg (14 % de la production des logements de l'opération).

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (30 logements par an à l'horizon 2032 - 300 logements au total : période du padd : 2022/2032)

... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou accueille 265 logements en moyenne par an dans les 10 prochaines années. A elle seule, la commune de Val d'Erdre Auxence représente actuellement environ 13,5 % de la population de l'ensemble des collectivités de la Communauté de communes. En théorie, au prorata du poids démographique, elle pourrait donc accueillir 35 logements neufs chaque année.

...ce rythme est supérieur à la croissance enregistrée ces dix dernières années (en moyenne 23 logements neufs créés chaque année :

- Il va permettre de répondre à une demande en nette augmentation et non satisfaite due notamment à la dureté foncière de certains secteurs et à la faiblesse de l'offre ces dernières années.
- Il va permettre de confirmer le caractère de bi polarité de rang 3 de la commune (Scot Anjou Bleu) et participe de fait à limiter les déplacements motorisés, favorise l'accès aux équipements et services,
- Il respecte les dispositions du Scot et doit permettre à la commune de relancer le développement des deux bourgs de la Cornuaille et de Villemoisian qui ne se sont pas développés ces dernières années faute notamment de fonciers disponibles et d'opérations d'aménagement.

...il est supportable par les équipements en place (scolaires, sportifs, ...) et va permettre de renforcer leur utilisation.

...la répartition proposée de l'accueil de logements (30/40 à Villemoisian, 30/40 à la Cornuaille et le reste au Louroux Béconnais (220) tient compte du dimensionnement et de la capacité à absorber la croissance de chaque commune déléguée, à la demande réelle locale, ... cet accueil de nouveaux foyers devrait permettre d'apporter un soutien indirect au fonctionnement des équipements et à la vie économique, sociale locale.

D'une manière générale sur l'aspect croissance démographique et planification du nombre de logements :

On soulignera que sur la période 2014/2020 : le Point Mort était à 12 logements par an auquel on ajoute 12 logements qui ont permis l'effet démographique (la croissance de population de +0,53% /an sur la période), soit 24 logements.

La prospective de la commune, plus ambitieuse, tient compte du fait que la taille moyenne des ménages était en 2020 encore assez élevée et qu'elle va probablement diminuer sur la décennie à venir (décohabitation des jeunes, vieillissement et divorces/séparations) entraînant une demande en logements plus élevée que celle constatée précédemment.

Point Mort Passé 2014/2020

Libellé	DESSERMENT DES MENAGES				EVOLUTION DE LA VACANCE			
	Taille moyenne des ménages 2014	Taille moyenne des ménages 2020	Rythme de desserment annuel	Besoins annuels liés au desserment	Taux de vacance 2014	Taux de vacance 2020	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
Val d'Erdre-Auxence	2,61	2,52	-0,58%	11	7,0%	6,7%	0,32%	0
CC des Vallées du Haut-Anjou	2,57	2,49	-0,50%	69	6,3%	6,2%	0,75%	7

EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES				RENOUVELLEMENT DU PARC				Point Mort annuel 2014-2020	Effet démographique 2014-2020
Part des résidences secondaires 2014	Part des résidences secondaires 2020	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires	Nombre de logements construits par an entre 2014 et 2020	Variation annuelle du stock de logements	Besoins annuels liés au renouvellement du parc	Taux de renouvellement 2014-2020		
2,9%	2,5%	-2,02%	-1	23	21	2	0,08%	12	12
4,0%	3,6%	-0,65%	-4	113	140	-27	-0,17%	45	67

- Concernant l'organisation de l'accueil des nouveaux logements : un développement de l'habitat contenu, recentré et polarisé sur les espaces agglomérés et prioritairement développé dans les enveloppes urbaines :

...Le fait de concentrer les développements uniquement sur les espaces agglomérés, est compatible avec une logique de développement durable, va dans le sens de plus de mobilités douces et mutualisées, garanti plus de lien social, permet de limiter la consommation d'espace,

...Le fait de travailler en priorité à l'intérieur des enveloppes urbaines permet d'optimiser le gisement foncier encore disponible. Nota, depuis le démarrage de l'élaboration du PLU, beaucoup de dents creuses au niveau de l'agglomération du Louroux Béconnais ont fait l'objet de constructions. On soulignera également que le lotissement les « Fresries » situé entre l'agglomération du Louroux Beconnais et la future zone de l'Etang au Nord, développé sur un ancien site de serres, a été viabilisés et commercialisé pendant la durée de l'élaboration du PLU. Actuellement, plus aucun lot n'est disponible. Dans l'agglomération de Villemoisan, un projet devrait prendre place au niveau de l'ancienne maison de repos de la Chancellière. Actuellement, les problématiques liées à la succession du bien ne permettent pas d'envisager son développement dans un avenir immédiat. Pour autant à terme, la reprise de l'ancienne maison de repos et le quartier arrière à développer vont devenir un véritable projet de reconquête urbaine.

... Concernant les sites prévus pour le développement

Le quartier à l'Est de la MARPA (1AU/2AU)

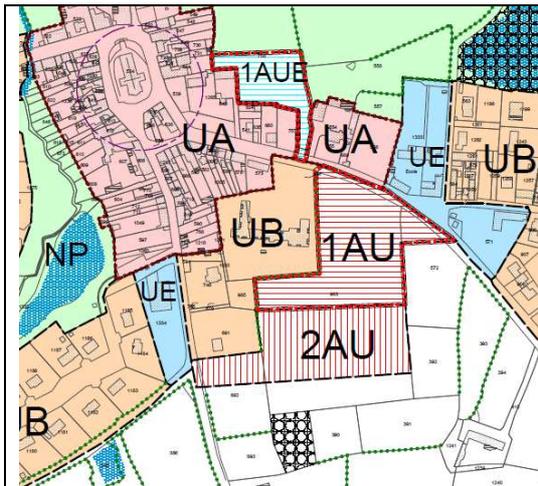
...Situé au cœur du bourg de la Cornuaille, dans la continuité de la MARPA et donc du centre ancien et à proximité des équipements, il est de maîtrise foncière publique. Son positionnement confirme le souhait d'un recentrage de l'urbanisation vers l'hypercentre.

...Seulement 1,2 ha ont été identifiés en zone 1AU et 1,2 ha en 2AU, alors que la commune dispose de plus de 4 ha sur le site. Le dimensionnement du site va permettre le développement de 36 logements environ (densité de 15 logements par hectare, 18 logements à court et moyen termes et 18 logements à long terme). Cette programmation et l'échéancier retenu, permettent notamment de mieux maîtriser la consommation d'espace.

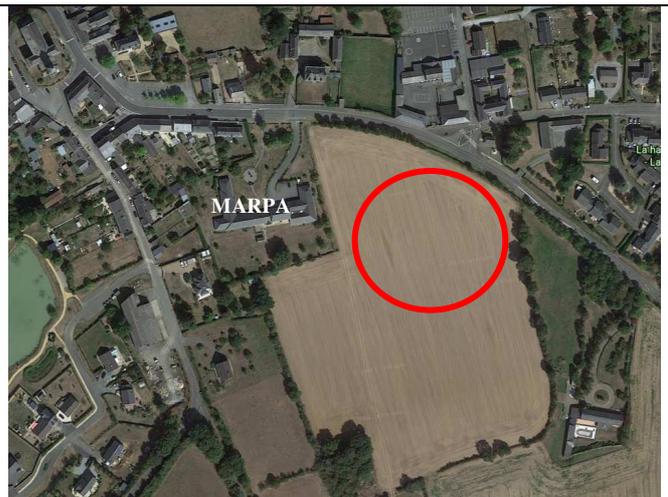
Le reste de l'accueil du bâti devra prendre place dans les espaces non urbanisés de l'espace aggloméré (au total, le bourg dispose de quelques poches encore constructibles : 5 environ au total). Autant que nécessaire, cette zone pourrait permettre le développement ponctuel d'installations liées à la MARPA.

...Actuellement, un porteur de projet mène une réflexion d'aménagement venant préciser la configuration cartographique de la zone (voir OAP). L'étendue vers le Sud permettra un second accès à la zone, le décrochement vers l'Est permet d'envisager un équipement de régulation des eaux pluviales ...

...Le site, bien qu'exploité jusqu'à ce jour (afin de garantir son entretien), est inscrit depuis quelques temps dans une démarche de déprise agricole.



Extrait du PLU 2022



Source : google earth

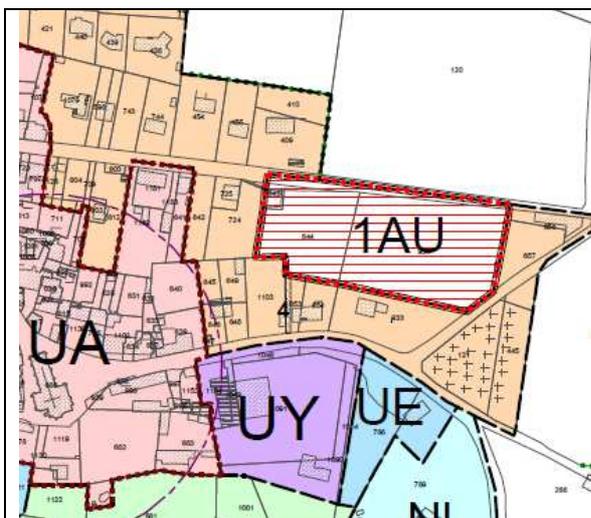
Le site, à l'Est de l'agglomération de Villemoisian (route de Bécon les Granits, en 1AU)

...Il couvre une surface de 9000 m² environ et doit être le support de 14 de logements (densité de 15 logements par hectare). La viabilisation est quasiment terminée et la commercialisation devrait démarrer dès 2023. Le site accueillera également 2 logements locatifs sociaux (14 % du nombre de logements créés).

Cette emprise est suffisante à court terme dans la mesure où il subsiste encore quelques enclaves urbaines potentiellement constructibles (8 à 10 logements).

...Il constitue une sorte d'enclave naturelle bordée d'un tissu urbanisé en partie ouest, est et sud et s'appuie en partie nord sur la RD 102 en direction de Bécon les Granits.

...Le site n'a pas de vocation agricole et s'articule facilement avec le centre historique. Il garantit également le recentrage de l'urbanisation sur le bourg.



Extrait du PLU 2022



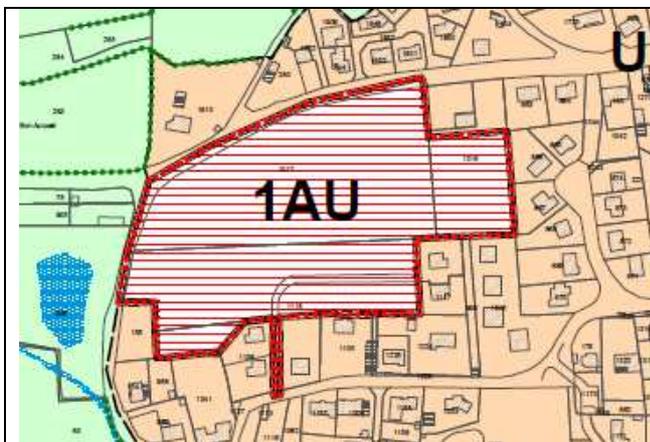
Source : google earth

Le site à l'ouest de l'agglomération du Louroux Béconnais (en 1AU)

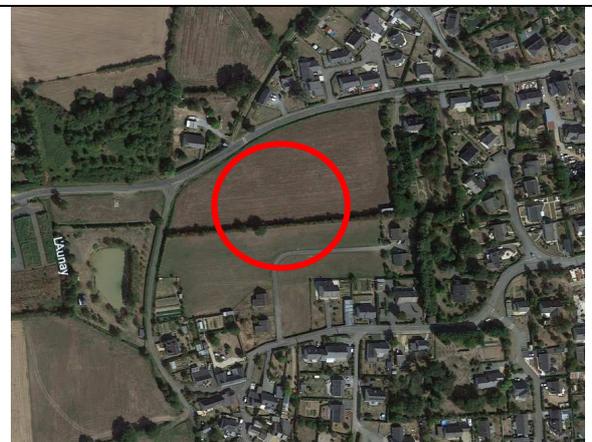
... Il constitue une véritable enclave naturelle au cœur de l'espace urbain. 2,8 hectares sans véritablement de vocation agricole avérée. Des premières réflexions d'aménagement sont en cours.

...Dans le cadre du PLU précédent il ne pouvait pas véritablement être urbanisé puisqu'une partie du site se trouvait dans le périmètre de 100 m de la station d'épuration et était classé en zone naturelle. A ce jour, la station d'épuration a été déplacée vers l'ouest permettant ainsi l'utilisation de la quasi totalité de l'espace (des ensembles paysagers à mettre en place, cf oap, permettront de faire tampon avec cette dernière) et donc sa conversion en un quartier d'habitat avec un potentiel de 48 logements pour une densité minimale de 17 logements par hectare,

...Le site est bordé sur presque la totalité de son périmètre par des espaces urbanisés. En son extrémité ouest, il prend fin avec la voirie communale et un petit fond de vallon avec des zones humides servant de deuxième tampon naturel avec l'équipement épuratoire.



Extrait du PLU 2022



Source : google earth

Le site au Nord de l'agglomération du Louroux Béconnais, secteur de l'Etang (en 1AU/2AU)

... cette zone, en prolongement Nord de l'agglomération du Louroux Beconnais à l'interface avec le contournement nord, constitue un des rares secteurs potentiels de renforcement de l'espace espace urbain.

En effet, le sud, l'ouest de l'agglomération, une partie du nord et de l'est sont concernés par des zones humides, des mesures compensatoires de création de zones humides dans le cadre du passage du contournement. La partie sud est de l'agglomération, quant à elle, se trouve déconnectée de l'hypercentre (située au-delà du plateau d'équipements),

...la zone de 7,7 ha, dispose en sa partie sud d'un cours d'eau busé qui sera renaturé et d'une zone humide de 9000m² mise en valeur dans le cadre du projet de développement. Elle sera le support d'environ 130 logements avec une densité de 17 logements par ha minimum. Nota le foncier réellement disponible, compte tenu de la renaturation du cours d'eau, de la création de nouvelles zones humides en compensation des franchissements pour accéder à la zone, de la protection et mise en valeur de celles existantes, ne sera que d'environ 6,5 ha.

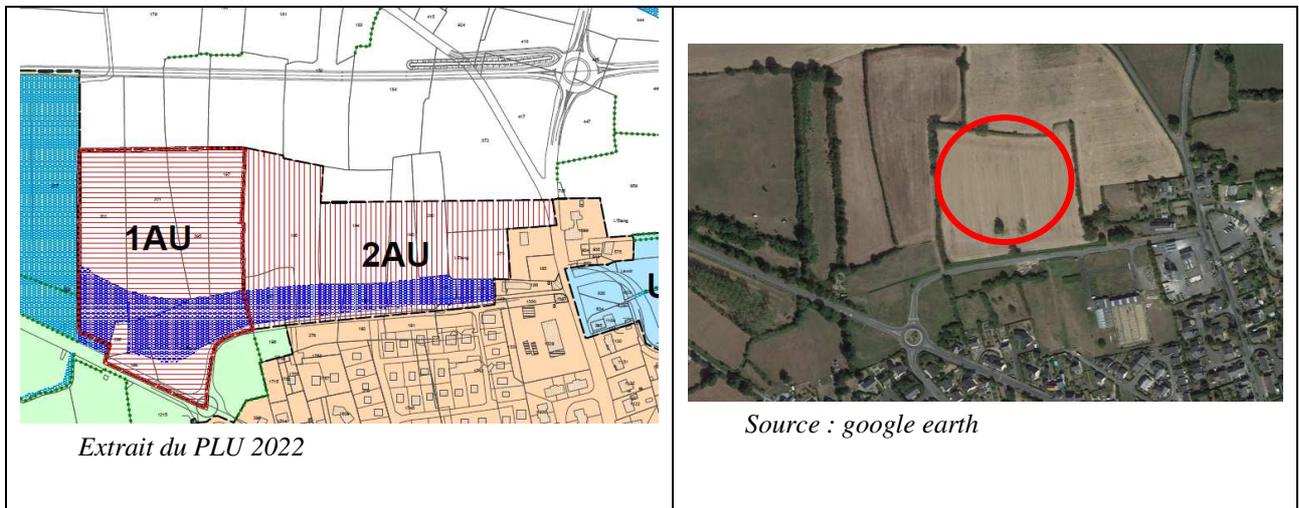
...elle prend appui, en sa partie sud, sur l'agglomération et une voie desservant cette dernière, en sa partie ouest sur un ensemble de zones humides préservé en zone naturelle, en

sa partie nord elle intègre les besoins fonciers de la commune tout en ménageant un tampon suffisant avec la future déviation. Enfin, à l'est elle se termine en bordure de la route d'Erdre en Anjou. Pour une desserte plus fluide de la zone et répartir au mieux les flux de circulation, l'accès à la route d'Erdre en Anjou a constitué un pré requis.

...Le site se trouve découpé en une zone 1AU en partie Ouest, et une zone 2AU en partie Est. On notera que la partie Ouest est de maîtrise foncière publique, justifiant en partie le démarrage de l'aménagement du quartier par cette partie ouest. Au niveau de la zone 2AU, la dureté foncière actuelle ne permet pas un aménagement à court terme.

Cette partie classée en 1AU est essentielle pour la commune, dans la mesure où :

- une forte demande en accession se fait ressentir,
- cette forte demande est appuyée par la volonté de la commune de conforter le caractère de polarité du Louroux Béconnais,
- les autres secteurs ne sont pas de maîtrise foncière publique et peuvent mettre plus de temps à être aménagés.



Ces quatre quartiers (en 1AU), vont permettre d'accueillir environ 145 logements.

Ils sont identifiés de telle manière qu'ils puissent permettre d'assurer le développement du territoire et l'accueil d'habitat du court au moyen terme.

Le projet sur Villemoisian va être commercialisé en 2023 et celui de la Cornuaille est à l'étude par un porteur de projet. La zone de l'Etang, également, fait l'objet de réflexions entre la commune et un aménageur.

Ces sites répondent à des besoins à court et moyen termes.

A moyen et long termes, les développements urbains se poursuivront sur le bourg de Villemoisian. 2 zones ont été identifiées en 2AU (24 logements environ au total), sur le bourg de la Cornuaille avec la tranche 2 du quartier est de la Marpa (18 logements environ) et le prolongement de la zone de l'Etang dans sa partie est (64 logements environ).

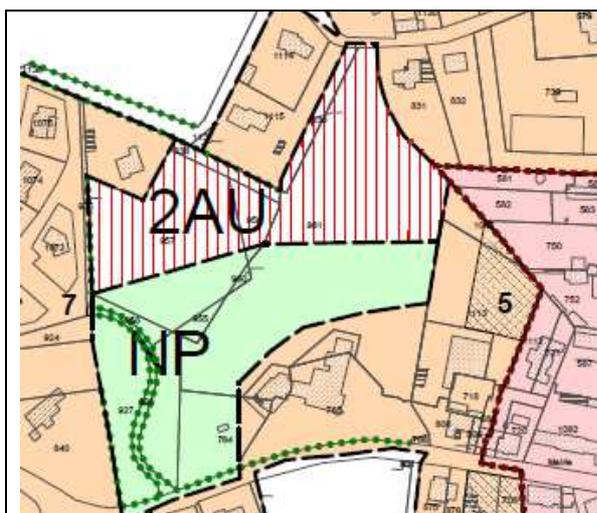
Au total se sont 106 logements potentiels en zone 2AU, soit une réserve foncière cumulée 1AU et 2AU permettant l'accueil de 250 logements.

Les 50 logements restants s'inséreront dans le tissu urbain existant, en renouvellement urbain, densification et changements de destination (18 au total au sein de l'espace rural).

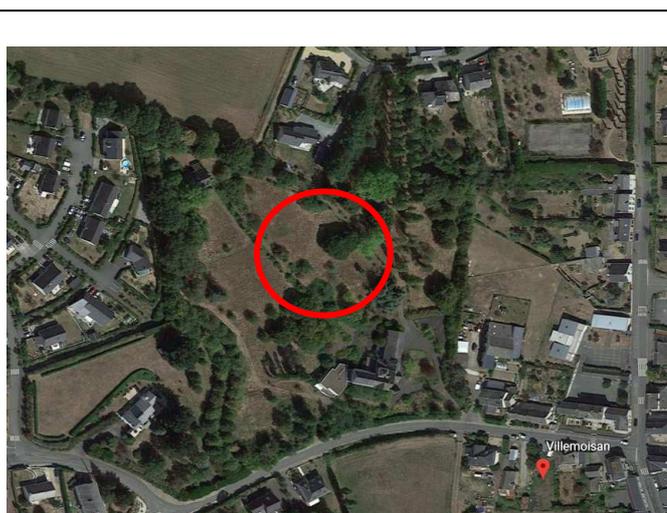
Pour rappel, on notera que le site de la Chancelière est classé en 2AU dans la mesure où une succession est actuellement en cours de procédure.

On notera que certains sites de développement s'inscrivent dans les enveloppes urbaines et répondent donc aux exigences du Scot.

Le site de la Chancelière (2AU)



Extrait du PLU 2022



Source : google earth

...la zone de 1ha pourra accueillir 15 logements environ (densité (15 logements / ha).

...en parties nord, est et ouest, elle prend appui sur des espaces urbanisés. En partie Sud une zone NP a été maintenue autour de l'ancienne maison de repos. Elle permet de préserver une partie du parc de cette dernière, d'intégrer en partie ouest la déclivité forte du terrain et la présente d'un terrain communal assise d'une liaison douce. Le site sera en lien à terme avec l'école.

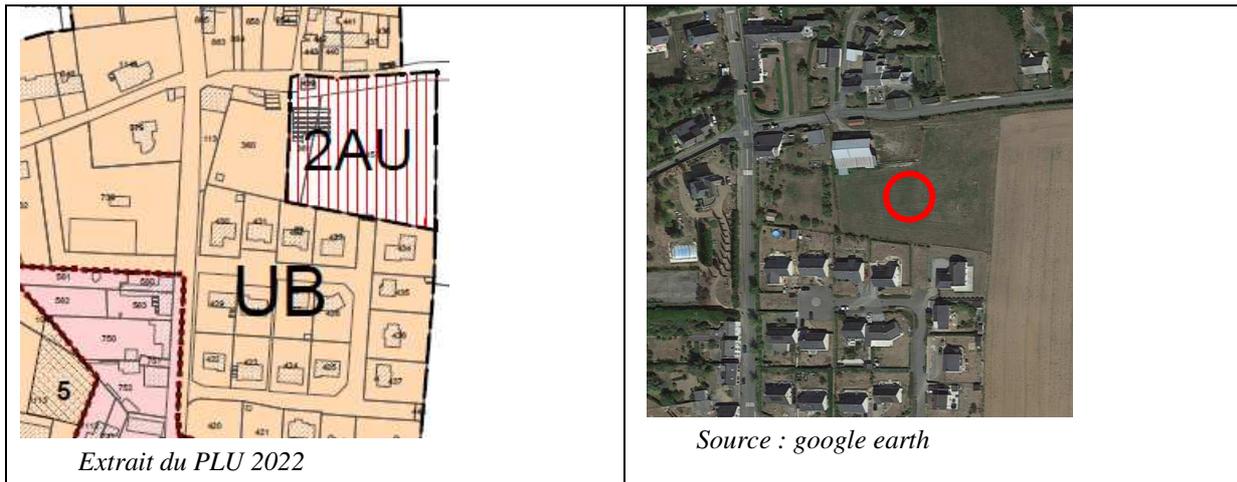
Le site en extension Est du bourg de Villemoisian (2AU – 6000 m²) :

...Il se trouve en extension de l'agglomération sur des espaces non agricoles,

...le site permettra à terme l'accueil de 9 logements.

...Il assure le comblement en quelque sorte d'une dent creuse,

...par trois côtés il est bordé par l'espace urbain. En partie est, il est limité par les espaces de production.



- Concernant les densités imposées et les objectifs de modération de la consommation de l'espace

...ils sont compatibles avec le Scot de l'Anjou Bleu.

...ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles (dans certains secteurs la densité pourrait atteindre les 20 logements par hectare : agglomération).

Ces règles de densité vont permettre notamment à la Cornuaille et à Villemoisian d'optimiser leurs espaces (densité observée les dix dernières années dans les projets : de l'ordre de 8,5/9 logements / ha pour ces dernières, contre 16,4 pour le Louroux Béconnais).

On notera que le projet dans son ensemble vise la préservation des espaces naturels et agricoles. Il ne prévoit que le foncier nécessaire au développement et s'appuie sur le fait que le territoire offre à ce jour moins d'une trentaine de dents creuses et que moins d'une quarantaine de logements sont vacants (2,1 % du parc : vacance de longue date difficile à reprendre – Source PLH en cours de réalisation).

Dans l'espace rural, seuls les annexes, extensions des habitations non agricoles sont autorisées et seuls 18 changements de destination seront acceptés (nota : leur sélection a été réalisée sur la base de la grille d'identification fournie dans la Charte agricole du Maine et Loire).

En conclusion sur ce thème de l'habitat et de la démographie, on soulignera qu'en dehors des agglomérations, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées. Par la même on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).

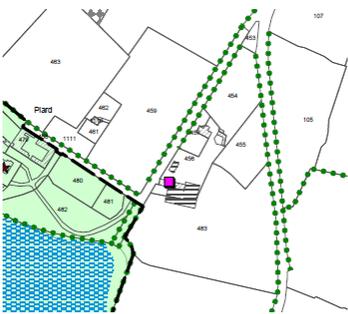
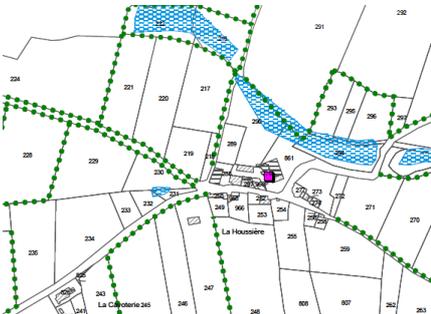
Egalement, on rappellera que le choix d'autoriser 18 changements de destination pour des bâtiments de caractère :

... correspond à un souhait de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti rural,

... est compatible et complémentaire du projet identifié au niveau des agglomérations,

... est cohérent et compatible avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat et donc de population,

... n'est pas incompatible avec les souhaits de préservation des espaces naturels sensibles, agricoles (pas de nouvelle construction autorisée),

<p>Photographie des 22 bâtiments qui peuvent changer de destination</p>	<p>Positions géographiques des bâtiments (Les bâtiments retenus sont marqués d'un carré violet)</p>
 <p data-bbox="399 667 526 698"><i>La Névorie</i></p>	
 <p data-bbox="383 1070 542 1102"><i>La Houissière</i></p>	
 <p data-bbox="414 1451 504 1482"><i>Le Vau</i></p>	
 <p data-bbox="399 1854 526 1886"><i>Le Moulin</i></p>	



Bellevue



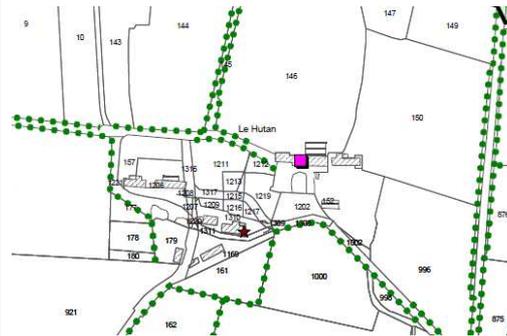
Le Hutan



L'Aillerie



L'Aillerie





L'Aubriard



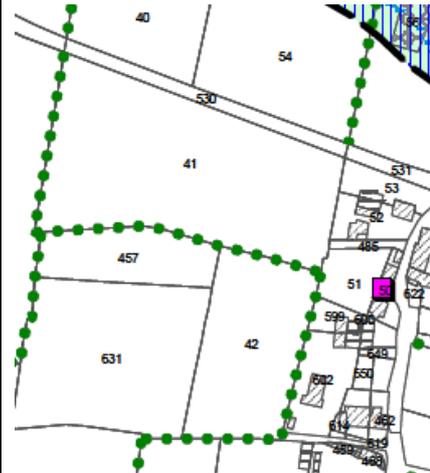
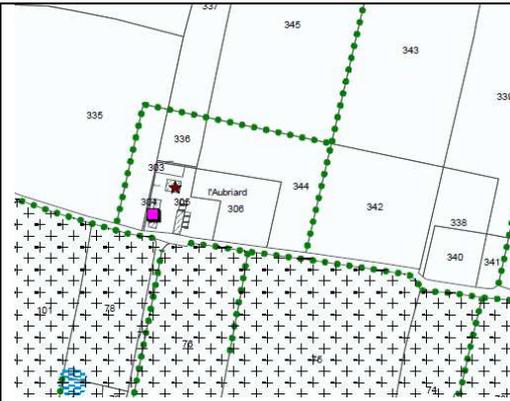
La Bietière



La Petite Prévôté

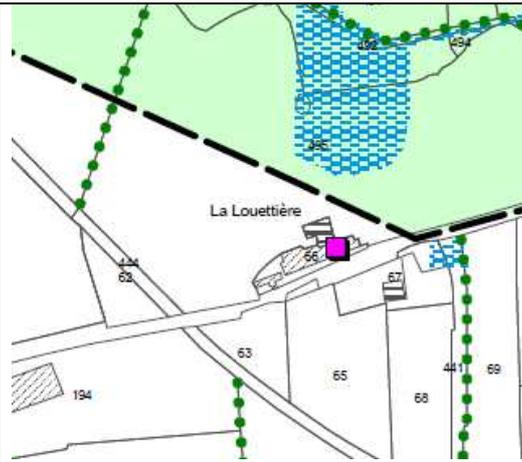


La Petite Prévôté

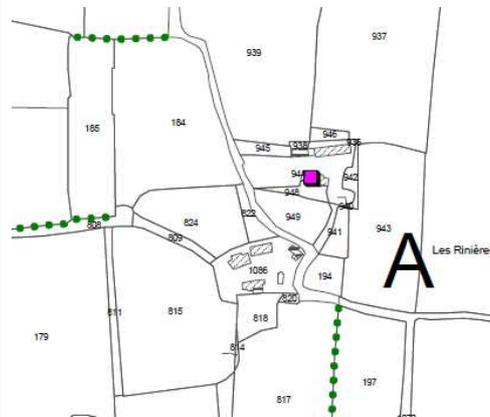




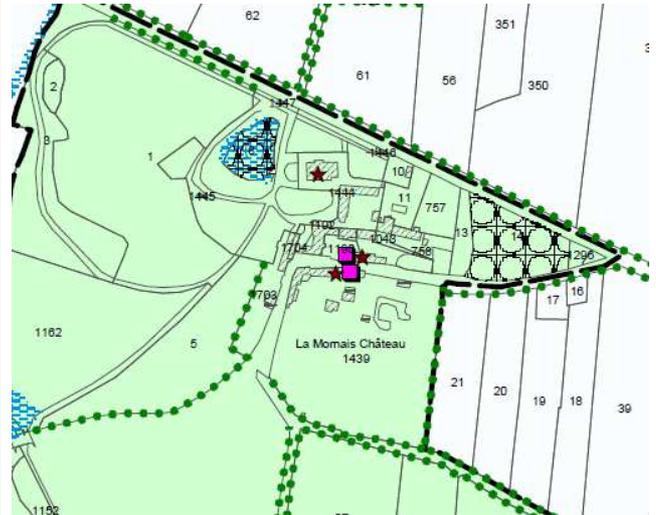
La Louettière



Les Rinières

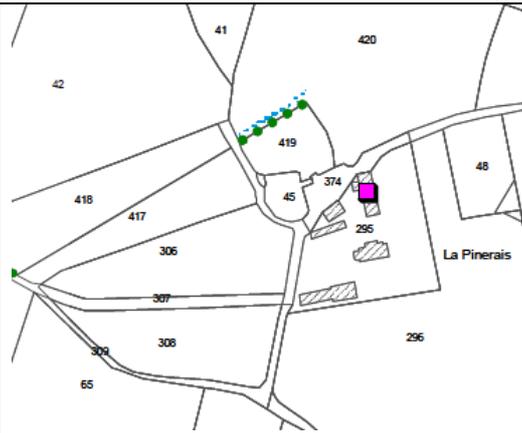


La Mornais

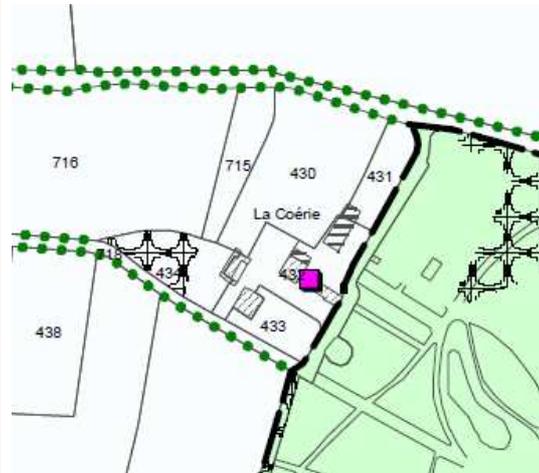




La Pinerie



La Coerie



La Fermerie

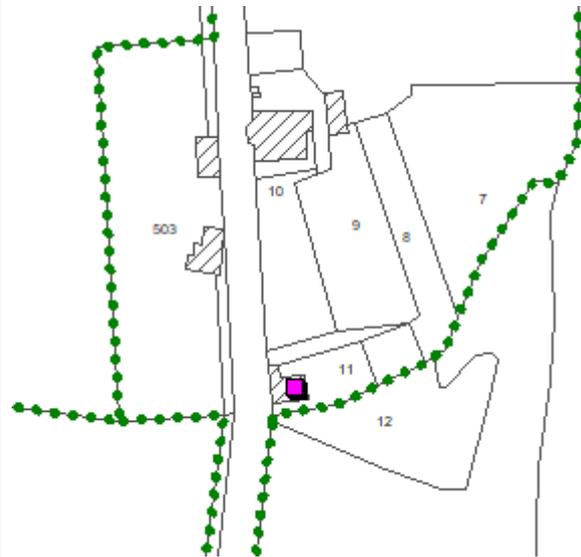




La Fermerie



La Haute Faverie



La Messagerie



1-2 – Une politique économique pérennisant l'ossature locale

D'une manière générale, la commune de plus de 13 000 hectares offre un paysage économique des plus intéressants, marqué par une agriculture fortement représentée, des activités industrielles et artisanales en nombre, des activités extractives (sablières), un tissu commercial et de services de proximité développé ponctuellement dans les zones agglomérées, ou encore regroupé dans la ZAC Saint Laurent au cœur de l'agglomération du Louroux Béconnais, des activités touristiques et de loisirs existantes et en devenir.

L'ensemble fonctionne relativement bien et de manière équilibrée, c'est pour cela que la collectivité souhaite soutenir l'intégralité de son tissu économique, y maintenir l'emploi et favoriser son renforcement lorsque cela sera envisageable.

Le choix de maintenir l'équilibre économique général est :

...cohérent avec une logique de développement durable.

...est compatible avec la politique économique du Scot.

- Le soutien apporté au monde industriel et artisanal :

La commercialisation de l'Anjou Actiparc du Vallon :

Le choix de la collectivité s'est porté sur la suppression des zones dédiées au développement économique industriel inscrites dans l'ancien PLU (35 ha au total de zones 2AUy sur le PLU du Louroux Béconnais), et sur la volonté de mettre l'accent sur la commercialisation de l'Anjou Actiparc du Vallon déjà aménagé (environ 4,4 ha disponibles en 2022).

...ce choix, répond à une logique de moindre consommation d'espace,

...ce choix s'inscrit parfaitement dans la logique de développement économique communautaire qui met l'accent actuellement sur le développement des Actiparcs Saint Jean (à Châteauneuf sur Sarthe) et de la Sablonnière (au Lion d'Angers).

Nota, la politique de développement économique communautaire, s'inscrit dans une logique de complémentarité.

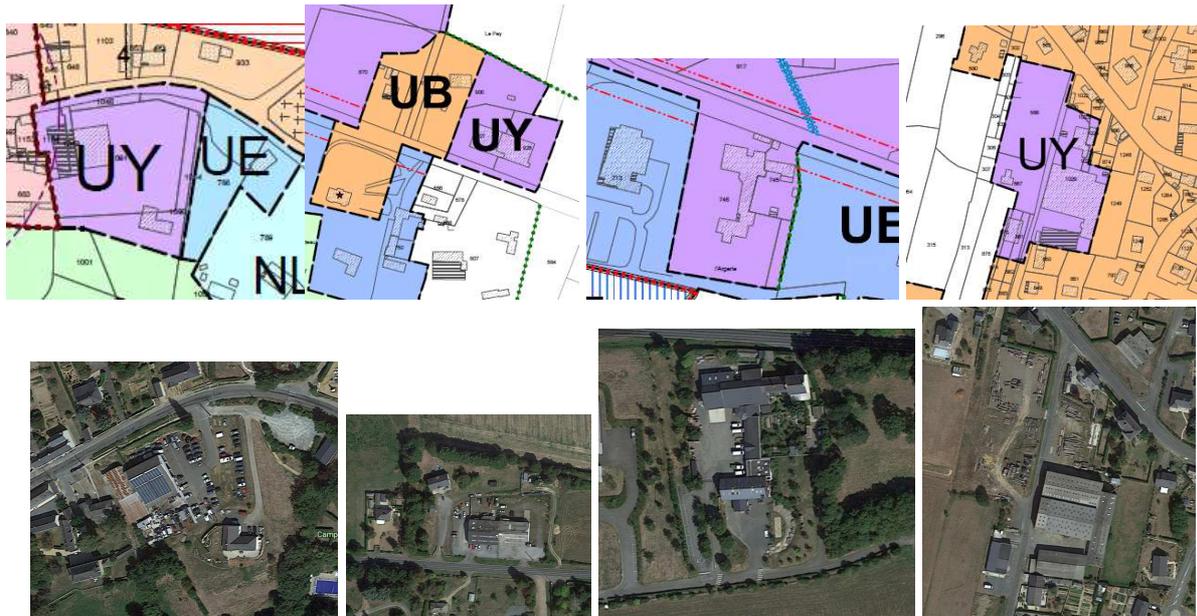
L'identification en zone économique des activités présentes en sorties d'agglomérations (UY) :

Un charpentier, des garages automobiles, un menuisier, l'Esat ont été identifiés en zone économique aux portes des agglomérations.

...toutes ces activités sont installées de longue date sur le territoire et considérées comme pérennes.

...l'identification offre la possibilité de faire évoluer leur outil de production.

...leurs positions géographiques, en sortie d'agglomérations, permet d'envisager leur développement tout en limitant les nuisances vis-à-vis des zones résidentielles.



le garage de Villemoisan le garage, la menuiserie et l'Esat du Louroux Beconnais, le Charpentier à la Cornuaille

Extrait du PLU 2021 et photo Google earth

...les limites des sites ont été contenues aux activités existantes permettant ainsi l'évolution des entreprises en place, sans favoriser le développement de zones artisanales ponctuelles.

La prise en compte du tissu économique éparé :

Au sein de l'espace rural, de multiples activités sont présentes tous secteurs confondus. Certaines d'entre elles nécessitent des évolutions sans pouvoir se relocaliser dans des zones artisanales ou industrielles. D'autres sont en devenir et proposent des éléments suffisamment étayés pour leur permettre une évolution.

Les sablières : 2 sites sont en activité. La sablière de la Babinière au niveau de la Cornuaille au Nord et la sablière des Vallons de l'Erdre qui déborde en partie Ouest du territoire, sur la commune de Val d'Erdre Auxence.

Ces sites sont dument autorisés par arrêtés préfectoraux. Ils sont exploités par la Florentaise.

Dans le cadre du PLU, il est prévu de les identifier avec une trame en « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées » conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

Cette identification leur permet l'exploitation.



Extrait du PLU (sablière de la Babinière et partie de la sablière des Vallons de l'Erdre débordant sur Val d'Erdre Auxence) - trame avec les croix



Vue aérienne des sablières (Google earth)

La base de loisirs du Pey : cette ancienne sablière, propriété d'un exploitant agricole, est en cours de conversion en base de loisirs. Le projet est relativement avancé, l'espace baignade est cours de finalisation, les plantations périphériques et aménagements paysagers sont bien avancés. Le site, historiquement site d'extraction autorisé le 02/07/2010, a fait l'objet d'une remise en état constatée par l'inspecteur des installations classées le 6/07/2020 - rapport d'inspection du 2/08/2020 valant procès-verbal de réalisation des travaux de remise en état (nota : les aménagements actuels ayant déjà été réalisés).

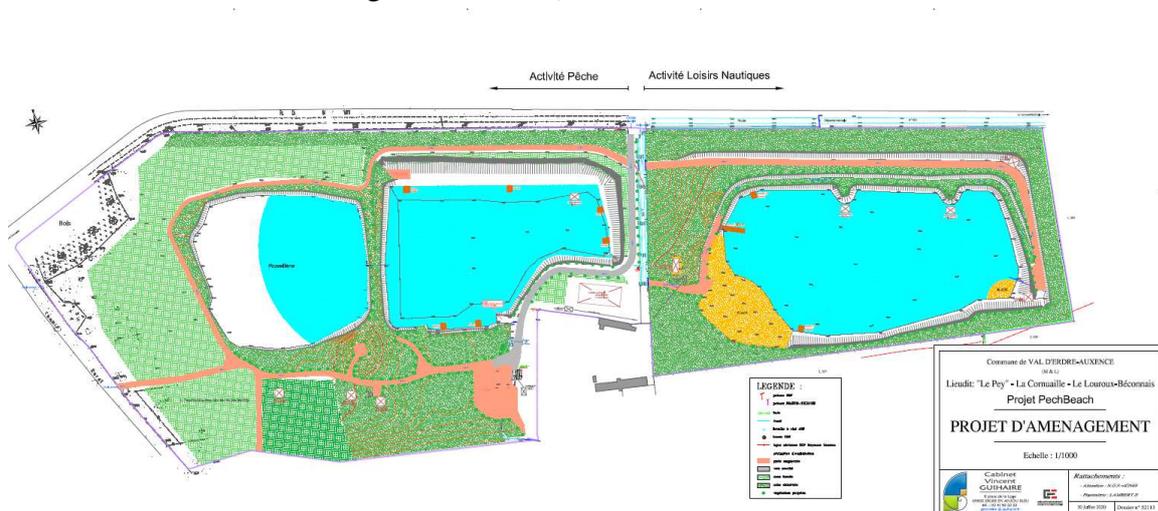
Le projet : la partie ouest du site est réservée à des activités de pêche et a fait l'objet de plantations récentes et de l'aménagement d'une roselière. La partie est sera un espace de baignade et d'activités aquatiques. Un espace de restauration va prendre place ainsi que quelques hébergements sur l'eau et autour de la zone de baignade. Ces différentes installations vont être accompagnées de sanitaires, d'un espace accueil et d'un équipement commun de gestion des effluents. Des places de stationnement ainsi que pour les camping-

cars sont dès lors envisagées. Le projet, sous la forme du développement de l'agritourisme, va s'accompagner de parcours de randonnées et de visites découverte de la ferme.

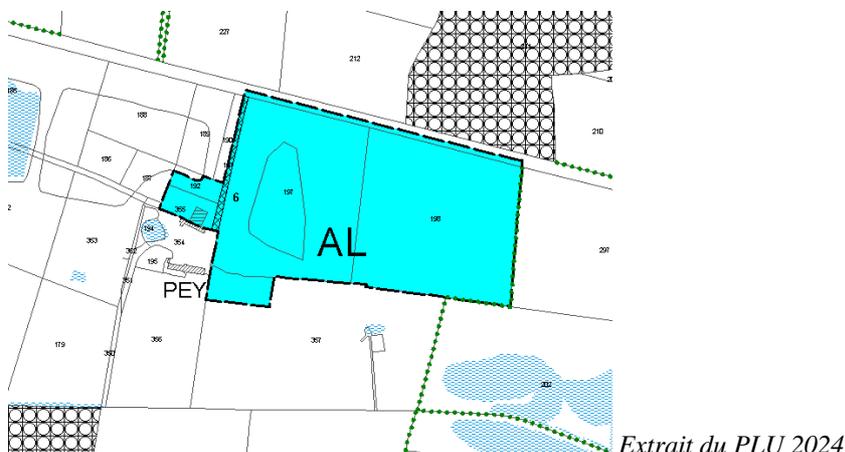
Un STECAL « AL » est donc identifié autour du site et un règlement approprié au projet a été proposé.



En terme d'emprise au sol, les 5 hébergements devraient occuper 220 m² environ, l'espace de restauration/snacking 100 m² environ et le bâtiment d'accueil (vente directe, salle commune, vestiaires, sanitaires, stockage matériel, ...) environ 680 m².



Le projet (Source porteur de projet)

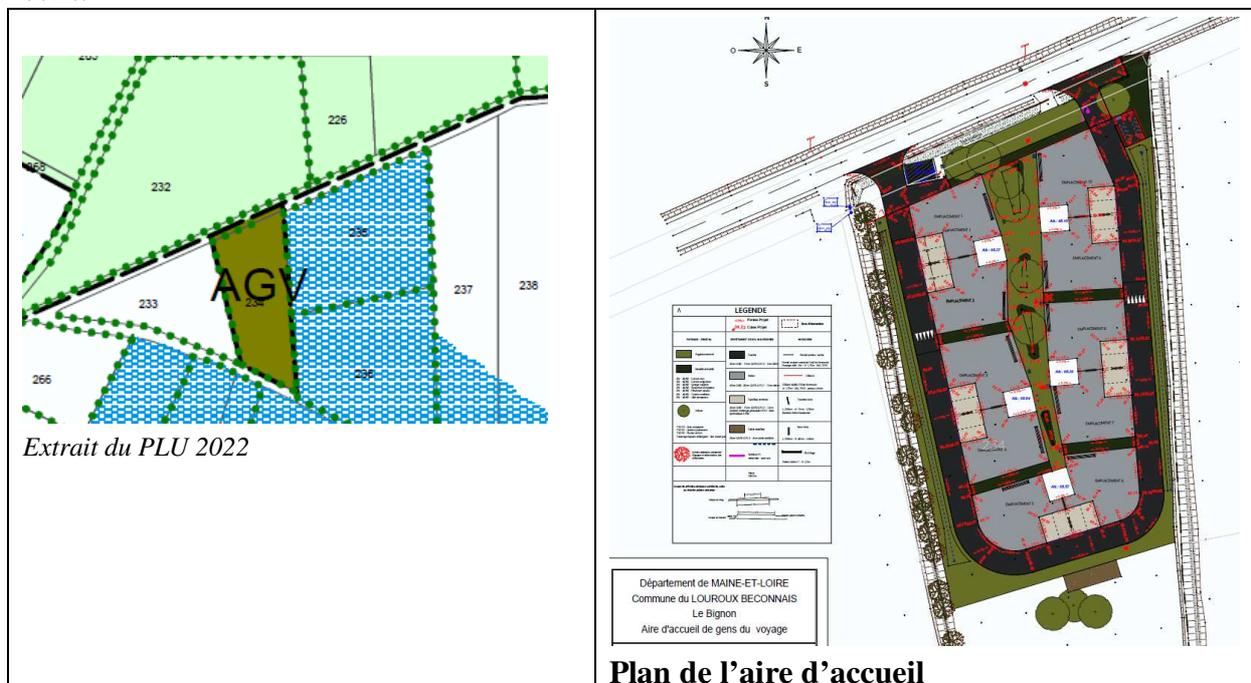


Nota le décrochement du Stecal en partie sud devrait permettre la mise en place d'un équipement épuratoire pour répondre aux besoins de ce site de loisirs. Le reste du Stecla, intègre le plan d'eau de baignade, les installations existantes, les espaces devant accueillir les bâtiments collectifs (sanitaires, espace de restauration, stationnements, bâtiment d'accueil...).

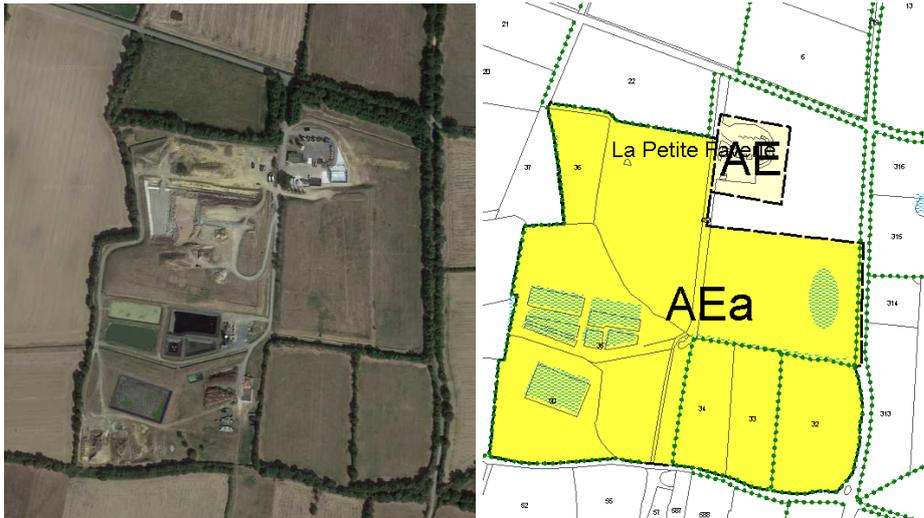
Le terrain d'accueil des gens du voyage : il est aménagé et a été livré en 2023. Il a été dimensionné pour 10 emplacements. Le site est assaini collectivement. Un STECAL « AGV » a donc été identifié sur le site pour confirmer la mise en place de l'aire d'accueil.

Le terrain d'accueil des gens du voyage a été aménagé par la Communauté de communes (CCVHA). Nota, sur ce terrain ont été inventoriées des zones humides. Un dossier loi sur l'eau a permis de compenser leur destruction dans le cadre de la mise en place de l'aire d'accueil (compensations réalisées dans le périmètre du captage d'eau potable).

Considérant l'emprise des bâtiments construits (bâtiment d'accueil, blocs sanitaires : 150 m²), les évolutions éventuelles nécessaires liées au fonctionnement de l'aire (création de auvents pour les blocs sanitaires, ...) l'emprise au sol a été limitée à 200 m² au total dans le règlement écrit.



Le centre d'enfouissement et la déchetterie : Les sites ont été identifiés en 2 STECAL (AE et AEa) d'équipements d'intérêt collectif afin d'assurer leur fonctionnement et leur évolution dans le temps. Le fait de créer 2 STECAL permet de mieux encadrer les occupations et utilisations du sol à la destination d'origine et en devenir. Les limites des STECAL s'appuient sur le site (la propriété publique/l'autorisation d'exploiter). Le STECAL AEa, en plus du stockage de déchets, permet notamment la valorisation du centre d'enfouissement par la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, ...). Actuellement le devenir du site de stockage est à l'étude au sein de 3 RD'Anjou. Le STECAL AE est plus ouvert aux équipements et installations d'intérêt collectif complémentaires et dans le prolongement notamment de l'activité de la déchetterie.



Extrait du PLU et google earth – centre d'enfouissement/dechetterie

Le négociant en céréales et le boulanger bio : Tous deux disposent de sites clairement identifiés et pourraient connaître des évolutions limitées permettant d'assoir leurs activités voir de les compléter. Les STECAL (AY) sont circonscris à leur emprise.



Extrait du PLU et google earth – Le negociant au niveau des Moulins Salés et le boulanger bio à la Milanderie

L'activité de formation et d'animation autour de l'environnement et l'écocitoyenneté : Située au niveau de la commune déléguée de Villemoisais, cette dernière souhaite pouvoir développer de manière limitée et à proximité immédiate de ses bâtiments, de l'hébergement pour accueillir temporairement des groupes dans le cadre des formations dispensées. Le STECAL (AFP) est contenu au site existant.



Extrait du PLU et google earth

- Le soutien apporté à la structure commerciale et de services de proximité via le recentrage de l'urbanisation sur les centres bourgs, le développement des liaisons douces :

... Ce choix :

- renforce le lien social, soutien les activités en place permet d'assurer et de développer la dynamique locale,
- renforce l'attractivité locale,
- est complémentaire du projet en général,
- est compatible avec le Scot de l'Anjou Bleu Pays segréen et les autres documents supra communaux.

Maintenir une agriculture forte :

...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. Une centaine d'exploitations exploitent sur le territoire avec près de 10 000 ha de SAU,

... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,

...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.

Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.

1-3 Vie touristique et loisirs : valoriser l'armature touristique en place et les activités de loisirs

Cette politique :

...permet la découverte du patrimoine local (architectural, naturel),

...apporte son soutien aux activités et équipements en place, aux installations touristiques (les restaurants, le camping, la base de loisirs, le Parcabout et le site de la Burelière ...),

...permet la découverte du territoire et apporte une offre complémentaire tant aux résidents qu'aux personnes externes à la commune,

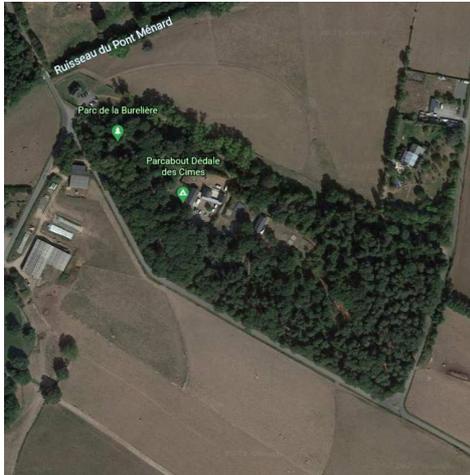
...conforte les équipements et installations touristiques et de loisirs en nombre, les diversifient,

....permet aussi de fixer les touristes plus longtemps.

Dans le PLU différents STECAL (NL, AL) ont été identifiés pour permettre le développement de la base de loisirs du Pey (voir ci avant justifications), le maintien et la diversification des activités autour du site de la Burelière (actuellement il accueille Parcabout et des salles).

Les dispositions réglementaires (emprise au sol, ...) viennent également contenir les projets et leurs impacts.

Au niveau du site de la Burelière, le STECAL NL a été limité au bâti existant et à ses abords afin de permettre simplement une évolution de la structure en place, mais également de garantir la sauvegarde de l'ensemble boisé accueillant Parcabout dédale des cimes. Le bâtiment à l'entrée du site a également été identifié en STECAL NL afin de lui offrir des possibilités de réaffectation (salle de réunions ou pour de petits événements en lien avec l'activité du parc de la Burelière).



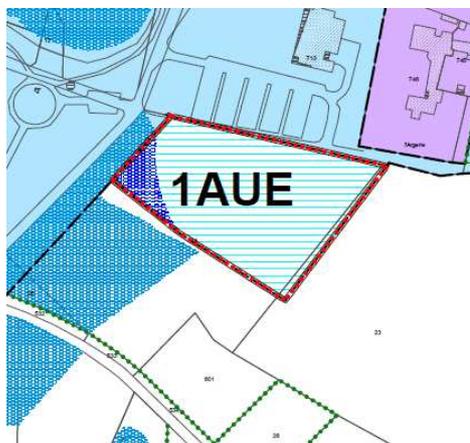
Google earth



Extrait du PLU 2022

En partie Est de l'agglomération du Louroux Beconnais, entre le site du château du Pey, la base de loisirs et le plateau sportif, la collectivité prévoit de dédier un espace (déjà occupé par un parking et accueillant des camping-cars) au développement d'activités de loisirs. Le site devrait permettre de diversifier les activités de loisirs (aire de jeux, ...) et compléter, voire diversifier l'offre en équipements déjà présente sur le secteur (salle de l'Argerie, plateau sportif, ...).

Le site requis (1,6 ha dont 1300 m² de zones humides préservées – 1AUE) répond dans son dimensionnement aux besoins de la collectivité. En partie Nord, il prend appui sur le site de l'Argerie. En partie Sud, il s'arrête aux zones humides. A l'ouest il prend appui sur une voie communale. Enfin en partie Est, il se limite aux besoins de la collectivité. Il est ouvert immédiatement car les besoins sont exprimés du court au long terme.



Extrait du PLU 2022



Google earth

En conclusion sur cette thématique, la piscine et le camping de Villemoisais ont été identifiés en zone NL pour permettre l'évolution des installations existantes.

1-4 - Garantir un niveau d'équipements suffisant

Pour rappel : la commune dispose actuellement d'un niveau d'équipements très satisfaisant. Quelques adaptations sont à prévoir et certaines d'entre elles ne nécessitent pas de traduction particulière dans le PLU :

- la transformation de la halte-garderie en multi accueil est inséré dans l'espace urbain (secteur sportif),

- le fait de vouloir offrir la possibilité aux ateliers communaux au nord du Louroux Beconnais et au centre technique départemental de se développer, peut s'envisager dès lors sur leur emprise, aussi un simple classement en zone UE est réalisé.

• La création d'une nouvelle salle de sports au niveau de l'agglomération du Louroux Béconnais :

...elle va permettre de répondre à un besoin exprimé par les administrés et le collège,

...elle permettra aussi de répondre aux besoins des futurs habitants,

...en disposant d'une offre en équipements suffisamment diversifiée et en adéquation avec la population, la commune souhaite favoriser moins de déplacements motorisés dans le cadre de l'accès aux pratiques sportives.

Le site requis, en continuité sud du plateau d'équipements (1AUE) :

...permet de maintenir et de renforcer cette polarité,

...est distant de certaines zones d'habitat pour limiter les nuisances,

...est accessible depuis l'agglomération via des liaisons douces sécurisées.

Le dimensionnement du site (2,2 ha) :

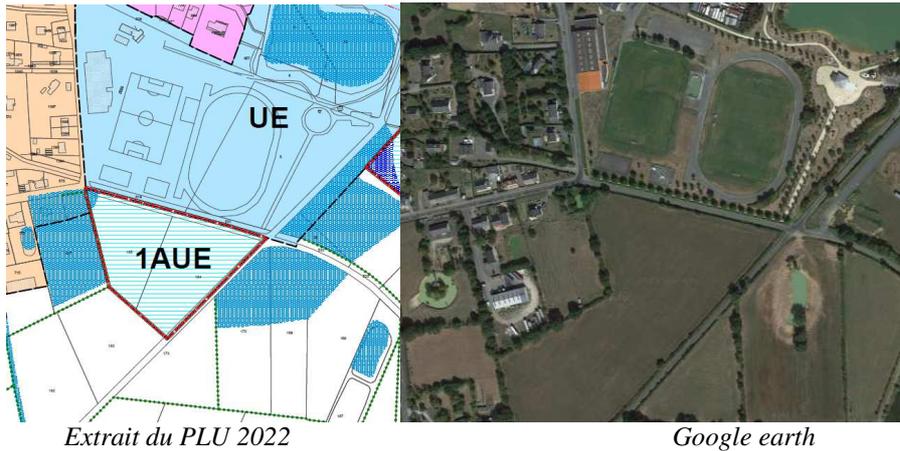
...permet la mise en place de la salle de sports,

...anticipe des nouveaux besoins potentiels issus de l'apport programmé de population à l'horizon 2032 (apport important pour l'agglomération...).

L'étendue du site :

...prend appui sur la voirie communale, le plateau d'équipements existant,

...en partie sud, elle se limite aux besoins de la collectivité.



Il est ouvert immédiatement car les besoins sont exprimés du court au long terme.

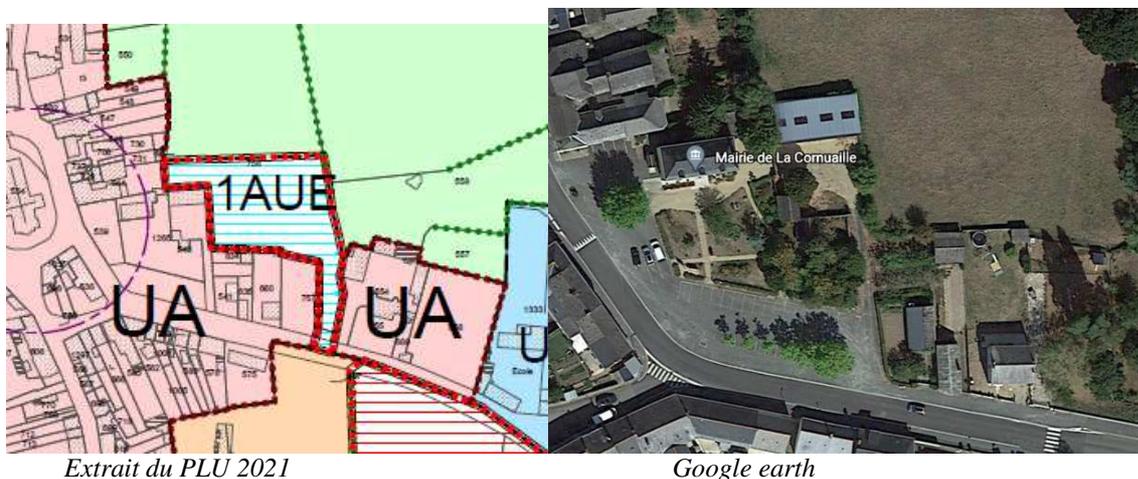
- La création d'un pôle enfance dans le bourg de la Cornuaille :

Ce dernier devrait regrouper la garderie péri scolaire et d'autres équipements para et péri scolaires (autant que de nécessaire) et ainsi répondre à une demande de court terme.

Le site requis (classé en 1AUE), jouxte la mairie déléguée et se trouve au cœur du centre historique. Il est à proximité du futur quartier d'habitat à développer et de l'école.

L'étendue du site (4200 m²) répond aux besoins de la collectivité.

Le site est ouvert immédiatement car les besoins sont exprimés à court et moyen terme.



En partie est, ouest et sud, il s'appuie sur l'espace urbain et une haie bocagère. En partie nord il se limite aux besoins de la collectivité.

1-5 – MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

- Concernant les projets structurants (contournement nord de l'agglomération du Louroux Béconnais, barreau de liaison entre la route de Candé et celle de la Cornuaille, réaménagement de la voie à l'Est de l'agglomération du Louroux Béconnais) :

...certains sont portés par le département (contournement nord),

...les deux autres vont permettre de fluidifier et d'alléger le trafic dans l'agglomération du Louroux Béconnais, laissant ainsi plus de place aux développements des mobilités douces.

- Concernant le fait de proroger la politique de réduction des déplacements motorisés, de favoriser les déplacements non polluants :

...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement et va inciter à limiter les déplacements motorisés,

...Elle est génératrice de vie sociale et grâce à leur configuration (à destination des nœuds de vie et d'équipements) elle va permettre d'appuyer indirectement le fonctionnement de l'appareillage commercial et des services de proximité.

On notera qu'au niveau communautaire un schéma cyclable et un plan des mobilités simplifié sont en cours. Des aménagements sont à l'étude (pistes cyclables, stationnements vélos, ...)

1-6 – Se prémunir des risques

...est indispensable notamment dans les secteurs les plus sensibles (zones inondables, ...),

...garantit la préservation des personnes et des biens,

....

1-6 – Un environnement riche et des paysages à préserver

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental, paysager, de protéger d'une manière souple le maillage bocager principal et stricte les ensembles boisés non gérés par des plans de gestion, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également (autant que faire se peut) de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, les abords des grands monuments, les zones inondables,

Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...

... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau,

... permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité,

... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,

... garantit l'identité communale,

... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,

... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,

...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,
...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement.

La protection souple du maillage bocager principal et stricte des ensembles boisés non gérés par des plans de gestion...

... Favorise leur prise en considération et leur respect,
... Participe à maintenir des continuités écologiques,
... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,
... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),

1-7 – Préserver le patrimoine et l'histoire locale

La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (des châteaux, patrimoine vernaculaire...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir, ...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions,

... Préserve l'identité et l'histoire locale,
... Est cohérente indirectement avec une valorisation touristique du territoire.

Les diverses protections instaurées ou outils de préservation (zones naturelles préservées, haies et bois protégés au titre de la loi paysage, ...) permettent la prise en compte et préservation non seulement de la trame verte et bleue mais également des continuités écologiques principales.

La collectivité a également préservé les abords de grands monuments (châteaux de la Caillotière, de Vernoux, la Violais, la Mornais , ...), afin de garantir leur écrin de verdure qui participent indirectement à la qualité de ces sites.

1-8 Favoriser l'accès aux communications numériques

...permet de renforcer l'attractivité du territoire,
...d'améliorer ses conditions de développement,
...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,
...de rompre avec une certaine forme d'isolement.

En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.

Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU). Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenue en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle du bassin de vie.

Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,
- il intègre les prérogatives du SRADDET, ...
- il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,
-

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ELAN...).

2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU pour la mise en place des quartiers d'habitat au niveau des agglomérations du Louroux Béconnais, de la Cornuaille et de Villemoisan, 1AUE pour les zones d'équipements de la Cornuaille et de Villemoisan).

D'une manière générale les OAP :

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),
...permettent l'optimisation des sites de projets,
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer,
...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination.*

Les OAP, au niveau des zones 1AU de la Cornuaille et de Villemoisan :

*...intègrent les principes généraux d'aménagement réfléchis par les porteurs de projets (aménageurs privés qui ont déjà réalisé des esquisses d'aménagement pour le compte de la collectivité),
...visent à limiter la consommation d'espace (règles de densité, ilots d'habitat dense) et à favoriser un moindre bilan énergétique (orientation du bâti : site de Villemoisan),
...renforcent les mobilités douces,
...visent l'intégration des formes d'urbanisation (composition de l'aménagement, politique de végétalisation, ...),
...garantissent une desserte sécurisée.*

Les OAP, pour les zones d'équipements (AUE) :

*...restent limitées dans la mesure il s'agira d'équipements publics développés par la collectivité,
...garantissent une sécurité optimale de la desserte des zones (accès directs interdits sur certaines voies par exemple),
...proposent des principes d'organisation plus poussés sur les secteurs les plus sensibles (cas de la zone à l'extrême Est du Louroux Beconnais en direction du site du Pey : « organisation préférentielle du bâti »)
...visent l'intégration des formes d'urbanisation (composition de l'aménagement, politique de végétalisation, ...)*

Les OAP, au niveau du secteur Ouest de l'agglomération du Louroux Beconnais :

...visent une accessibilité et une desserte sécurisées,

... traduisent la volonté communale de marquer et de préserver l'entrée d'agglomération (orientation du bâti, aménagements sécuritaires, aménagements paysagers, préservation de la haie centrale permettant d'imaginer une urbanisation plus dense vers le sud, ...)

...Invitent à optimiser l'espace (via des ilots plus denses, une densité minimale à l'hectare),

...Intègrent le contexte paysager existant et notamment les haies intéressantes.

Les OAP, au niveau de la zone de l'Etang au Nord du Louroux Béconnais (zone 1AU) :

...Garantissent la préservation des zones humides et permettrons une renaturation du cours d'eau (intéressante dans le cadre de la mise en valeur paysagère des lieux),

...Conduiront à la mise en place de mesures compensatoires nécessaires suite au franchissement de la zone humide par les accès,

...Favorisent les mobilité douces et l'interconnexion des quartiers,

...Visent l'optimisation de l'espace (Ilots d'habitat denses, densité minimale à l'hectare),

...Garantissent une desserte sécurisée.

L'OAP TVB (article L151-6-2 du CU - les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques) :

...assurent une certaine continuité entre le projet politique (PADD) et sa mise en œuvre.

3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)

3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**
Les zones UA, UB/UBprcc, UE, UY, UYC

- **Les zones à urbaniser :**
 - Les zones 1 AU, 1AUE,
 - Les zones 2AU,

- **Les zones agricoles :**
Les zones A et les secteurs AY, AE, AEa, AFP, AL, AGV,

- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NL et NS.

3-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

Les zones urbaines

- **La zone UA :**

Elle correspond aux centres historiques des agglomérations de la Cornuaille, de Villemoisan et du Louroux Béconnais qui s'organisent :

- Autour des églises,
- Autour des axes structurants desservant les centres bourgs et centres villes.

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, quelques équipements (places de stationnement, église, mairies, la Marpa...), et des activités économiques (garage, bar, épicerie, boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, banque...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UB/UBprcc :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains des agglomérations ayant étendu fortement ces dernières vers leurs périphéries.

Au sein de cette zone UB, l'urbanisation a pris place sous forme :

- Majoritairement d'opérations d'ensemble (lotissements du Carillon, des Fresries, du Croissel, du Prés Fleuri, Des Classes, du Moulin ...).
- Ponctuellement le long de certains axes de communication : route de Candé et du Rocher en sortie Ouest de la Cornuaille, route de Bécon les Granits en sortie Est de Villemoisan, ou encore route de Villemoisan en sortie Sud du Louroux Béconnais....

Ces zones UB sont presque exclusivement résidentielles, Au sein de ces dernières se trouvent insérées très ponctuellement quelques équipements et activités (cimetière, parking, la résidence autonomie, des écoles ...).

C'est aussi au cœur de ces zones qu'ont été développés des logements locatifs.

Les zones UB sont desservies par l'ensemble des réseaux à l'exception du réseau d'assainissement collectif qui ne dessert pas toutes les constructions (en « queue » de réseau quelques constructions ne sont parfois pas raccordées par exemple).

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Le sous-secteur UBprcc (périmètre rapproché du champ captant) permet d'alerter les propriétaires de contraintes particulières grevant leur terrain (Cf : servitudes en annexes).

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UE :**

Situées dans les espaces agglomérés ou en leurs sorties, les zones UE regroupent une grande partie des équipements de la collectivité (plateaux sportifs, écoles, collège, base de loisirs, salles polyvalentes, ateliers communaux ,...).

Elles distinguent de véritables centralités d'équipements au niveau des bourgs.

Au sein de ces dernières, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de grande ampleur, aération du bâti, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable. On notera que certaines zones UE ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif (terrains de sport de Villemoisan).

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaire, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

- **La zone UY :**

Elle couvre les zones d'activités économiques (l'Anjou actiparc du Vallon incluant l'Esat) mais également des activités plus ponctuelles situées en sortie d'agglomération (le garage automobile à Villemoisan, le charpentier à la Cornuaille, un garage automobile au Louroux Béconnais, ...).

Ces sites économiques sont en partie ou totalement occupés (des terrains sont encore disponibles dans la zone du Vallon) et sont équipés de tous les réseaux de viabilité, à l'exception de l'assainissement collectif qui ne dessert pas deux entreprises en sortie d'agglomération du Louroux Béconnais.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités artisanales, de petites industries, d'activités industrielles difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...).

La zone UY comprend un secteur UYC, permettant d'identifier la ZAC Saint Laurent au cœur de l'agglomération du Louroux Béconnais. Cette identification particulière avec l'indice « C » permet de souligner le caractère commercial et de services du lieu et de lui attribuer une réglementation adaptée. Le site accueille une grande surface, une pharmacie, un office notarial, une activité d'ambulance, une boulangerie.... Il est complètement occupé à ce jour et dessine une véritable centralité, complémentaire des quelques commerces et services de proximité existant dans l'hypercentre.

Le site est équipé de tous les réseaux de viabilité.

Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles (parfois des enclaves dans le tissu urbanisé) non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme.

Certaines, se trouvent en partie, dans ce qui pourrait être qualifié d'enveloppe d'urbanisation (zones de la Chancelière à Villemoisan, à l'ouest de l'agglomération du Louroux Béconnais, celle en partie Est de l'agglomération de Villemoisan route de Bécon les Granits). Les autres zones AU, constituent des prolongements directs de l'urbanisation (en assurant une certaine continuité de vocation).

Ce développement permet notamment :

- *De restructurer les espaces urbains, d'en limiter l'étalement et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *de proroger la continuité urbaine et fonctionnelle,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers aux espaces urbains existants à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ».

La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

- **Les zones 1 AU et 2AU :**

Elles ont vocation à accueillir de l'habitat et des activités et équipements compatibles.

Les sites seront équipés de tous les réseaux de viabilité nécessaires à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Ils disposeront de l'assainissement collectif.

Les zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation dès lors que les zones 1AU seront occupées.

- **La zone 1 AUE :**

A proximité immédiate de la mairie déléguée de la Cornuaille, le site doit permettre prioritairement le renforcement des équipements para et péri scolaires (cantine, ...). Il pourra accueillir également tous les équipements complémentaires et nécessaires à la collectivité. Les autres sites, au niveau du Louroux Béconnais, vont permettre le renforcement des équipements de sports, de loisirs, complémentaires à la base de loisirs. Les zones seront également équipées de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif.

L'ensemble des zones AU seront étudiées de manière à garantir une optimisation de l'espace et une bonne insertion dans l'environnement.

La zone agricole « A » et les secteurs AE, AEa, AFP, AGV, AL et AY

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire communal en dehors des vallées souvent humides, de la zone inondable de l'Erdre, des zones humides (en partie), des massifs boisés intéressants et des abords et parcs de châteaux, des grandes étendues d'eau : Piard, la Clémencière, des périmètres de protection du captage (immédiat et rapproché), des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff, ENS, ...).

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extensions des constructions existantes, annexes*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones «A», il est prévu l'évolution de 14 éléments du patrimoine architectural par changement de destination (conformément à la grille d'identification proposée par la charte agricole du Maine et Loire).

On limite de ce fait l'atteinte portée à l'agriculture et aux espaces de production.

La zone A, comprend également plusieurs sous-secteurs (STECAL) :

« AY » correspondant à une activité de négoce de céréales et à un boulanger bio. Pour ces deux dernières activités, il est prévu de leur autoriser des extensions.

« AL » correspondant à une ancienne sablière en cours de reconversion en base de loisirs. Le projet est avancé. La partie ouest du site est réservée à des activités de pêche et a fait l'objet de plantations récentes et de l'aménagement d'une roselière. La partie Est est en cours d'aménagement en espace de baignade et d'activités aqualudiques. Un espace de restauration va prendre place ainsi que quelques hébergements sur l'eau et autour de la zone de baignade. Ces différentes installations vont être accompagnées de sanitaires, d'un espace accueil et d'un équipement commun de gestion des effluents. Des places de stationnement ainsi que pour les camping-cars sont dès lors envisagées. Le projet porté par un exploitant agricole, sous la forme du développement de l'agritourisme, va s'accompagner de parcours de randonnées et de visites découverte de la ferme.

« AFP » correspondant à activité de formation et d'animation autour de l'environnement et l'écocitoyenneté. Pour cette dernière des besoins d'hébergement ont été évoqués dans le cadre de l'accueil de groupes notamment.

« AE et AEa » accueillant la déchetterie, le centre d'enfouissement.

« AGV » accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les zones NP, NL et NS

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Elles englobent :

- *Les zones de grands intérêts environnemental et paysagé recensées ou non, Znieff, ENS (vallée de l'Erdre, de l'Auxence, étendues d'eau de la Clémencière, de Piard, ...),*
- *Les vallées et vallons, ainsi que les zones humides qui y sont présentes,*
- *Les grands ensembles boisés,*
- *Les parcs de châteaux et abords de châteaux ou de certains monuments (Vernoux, la Violais, la Mornais, la Caillotièrre, ...),*
- *Les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau,*

- *Certains abords d'espaces urbanisé (Est de l'agglomération du Louroux Beconnais : zone de compensation des zones humides, Nord du bourg de la Cornuaille ou Sud du bourg de Villemoisin, ...)*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue,*
- ...

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

Dans ces secteurs ont également été identifiés 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- **Le secteur NS :**

Il couvre les équipements épuratoires de la collectivité.

- **Les secteurs NL :**

Couvrent des espaces naturels destinés à des équipements de loisirs, sportifs ou touristiques (le camping municipal de Villemoisin et le site de la Burelière : Parcabout sur la Cornuaille).

3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Nota : en attente de la validation de documents stratégiques et/ou réglementaires (schéma directeur de gestion des eaux usées et pluviales, zonages des eaux usées et pluviales - en cours/2024), certaines dispositions (relatives à l'imperméabilisation par exemple) seront complétées ultérieurement dans le cadre du futur PLUi de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou.

• **L'ensemble des zones**

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document	Chapeau de zone
Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015, ELAN.... Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Dans l'ensemble du règlement
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	3
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales,	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	3, 4
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	4
Préciser les règles de protection du patrimoine paysager (bois, haies) et du patrimoine architectural	4

Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	5
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées	6
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	7
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	8
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 8

• **Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB/UBprcc :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, hauteur ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du foncier	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, tôles ondulées ...), - ...	4
Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

• **L'espace à vocation d'équipements : UE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace,	3
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	3, 4
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5

• L'espace à vocation d'activités : UY, UYC,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions et uniquement en UY) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées (cas du secteur UYC : vocation commerciale, de services, de bureaux, de petit artisanat ...).</p>	1, 2
<p>Respecter des distances minimums par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace (en fonction du positionnement des sites, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables).</p>	3
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	3, 4
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	5
<p>Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement et les choix du zonage d'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum avant le rejet au réseau.</p>	5, 8

• **Les futurs espaces habités AU : 1 AU, 2 AU, à vocation d'équipements (1AUE)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, équipements, ...)	1 à 8
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 8
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUE) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (équipements).	1, 2
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU)	1 à 8

• **L'espace agricole A et les secteurs AY, AGV, AL, AFP, AE, AEa**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Intégrer autant que faire se peut les dispositions de la charte agricole, relatives aux logements de fonction, aux constructions à caractère agricole et complémentaires, à la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers, limiter le nombre de logements agricoles pour ne pas pénaliser la profession dans le temps	1, 2
Offrir dans les STECAL, des possibilités d'évolution des occupations du sol en place, compatibles et cohérentes avec la vocation productive de la zone agricole au sens large et avec la vocation initiale des sites ou leur vocation en devenir (AY, AE, AEa, AFP, AL, AGV).	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
<p>Limitier la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.</p> <p>Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.</p>	3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies (suivant leur catégorie)	3
<p>Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie.</p> <p>Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.</p>	4
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.	4
Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	5

• **Les espaces naturels : NP, NL, NS**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><u>En zone NP</u></p> <p>Protéger les zones naturelles sensibles, les zones à risques en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ELAN ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes) (idem en A),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 3</p> <p>4</p> <p>4</p>
<p><u>En zones NL et NS</u></p> <p>Limitier les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de chaque zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal.</p> <p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1, 2</p> <p>1 à 8</p>
<p><u>Pour toutes les zones</u></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 8</p>

3-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme :

Sur la commune, 704,5 ha de bois ont été classés en Espaces Boisés Classés. Ils correspondent à l'intégralité des boisements de la commune qui ne font pas l'objet d'un plan de gestion sylvicole durable.

A total, ces derniers représentent environ 47 % du couvert boisé total de la commune.

A la lecture de la trame verte, on comprend combien la préservation de ces ensembles boisés couplée, à une prise en compte du maillage bocager principal via une préservation au titre de l'article L.151.23 du code l'urbanisme, à une politique de gestion durable d'une partie du couvert boisé via les plans de gestion, permet de préserver la trame verte mais également de s'assurer du maintien de certaines continuités et corridors écologiques.

Ce classement permet notamment :

- **De préserver le couvert boisé de la commune non géré durablement au travers de plans de gestion.**
- **De participer indirectement au maintien et à la sauvegarde de certains corridors écologiques.**

Rappels des effets des Espaces Boisés Classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les éléments du paysage protégés en application des articles L. 151.23 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager principal (900 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme. Au total, 98 % du réseau a été protégé.

Certaines haies, de moindre importance, de moindre qualité, non essentielles pour la trame verte, ou vouées à une suppression n'ont pas été retenues (3 %).

Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

**Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme
(voir liste en annexe ci après)**

On notera que sur la commune de Val d'Erdre Auxence seul un monument est protégé (La Commanderie à Villemoisan) au titre des monuments historiques. Des monuments sur les communes voisines sont protégés et disposent de périmètres de protection qui débordent sur Val d'Erdre Auxence (château de la Saulaie, manoir de la Gachetière communes de Candé et d'Angrie, ...)

Pour autant, la commune offre un patrimoine remarquable avec de multiples châteaux et logis (La Giraudaie, le Chillon, la Caillotièrre, Piard, Vernoux, la Violais, la Mornais, ...), un patrimoine moins monumental mais tout aussi intéressant (moulins, chapelles, fours à pains, ...) et des centres historiques agglomérés de qualité sans bâtiments particuliers protégés au titre de monuments historiques.

Pour ces derniers éléments patrimoniaux et les centres historiques, présentant un intérêt architectural, qu'ils soient monumentaux ou non (petit patrimoine) une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers.

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie de la commune et du Segréen, d'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains grands monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (châteaux du Chillon, de la Caillotièrre, de Vernoux ... par exemple).

Extrait de l'article R.421.28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

Le zonage fait aussi apparaître 7 emplacements réservés.

Au total 7 emplacements ont été réservés pour une surface de 5456 m².

Une très grande partie d'entre eux l'a été pour améliorer les conditions de déplacements, renforcer les mobilités douces (sécurisation d'un carrefour au nord de l'agglomération du Louroux Béconnais, création de liaisons douce au niveau de Villemoisan dans la vallée de l'Auxence et dans le bourg, création de quelques places de stationnement dans le bourg de Villemoisan, ...).

L'un, le numéro 5, va permettre l'extension du groupe scolaire de Villemoisan.

Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques

Un retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie a été identifié sur le document graphique au niveau de la base de loisirs, de la salle de l'Argerie, du site du Pey et de l'Anjou Actiparc du Vallon en entrée Est de l'agglomération du Louroux Beconnais. Ces secteurs sont faiblement urbanisés en bordure de la D 963. La destination des zones permet l'accueil de constructions ou d'installations de grand volume, aussi afin de garantir l'aspect qualitatif de l'entrée d'agglomération, la commune impose un retrait minimal de 10 m par rapport à la limite d'emprise.

Le zonage fait aussi apparaître les zones humides

Le document graphique fait également apparaître, via des trames, les zones humides.

A niveau du Louroux Beconnais et de la Cornuaille, un inventaire avait été réalisé par Ouest Am pour le syndicat de l'Erdre. Il est complété sur le Louroux Beconnais par un inventaire plus précis des zones humides autour de l'agglomération réalisé dans le cadre du projet de contournement (Conseil Départemental).

Pour la commune de Villemoisan, les zones humides sont celles de la prélocalisation de la DREAL.

Egalement, pour les zones de projets, un inventaire exhaustif des zones humides a été réalisé par DM'eau (voir en annexe du présent dossier de PLU).

4 - EVOLUTION DES REGLES

4-1 Evolutions liées aux changements de législation :

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, ELAN, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

Evolution du tableau des surfaces :

	Documents d'urbanisme en vigueur		PLU 2024
Zones Urbaines		Zones Urbaines	
Ua (PLU Le Louroux Béconnais)	10,4 ha	UA	21,1 ha
Ub (PLU Le Louroux Béconnais)	74 ha	UB/UBprcc	122,8 ha
Ue (PLU Le Louroux Béconnais)	16,2 ha	UE	27,9 ha
Uya (PLU Le Louroux Béconnais)	4,2 ha	UY	14,4 ha
		UYC	4,6 ha
Zones constructibles (CC - la Cornuaille)	45,7 ha		
PAU (RNU - Villemoisan)	27,2 ha		
Total Zones urbaines	177,7 ha	Total Zones urbaines	190,8 ha
Zones Naturelles			
1AUa (PLU Le Louroux Béconnais)	19,2 ha	1AU	9 ha
1AUya (PLU Le Louroux Béconnais)	4,6 ha		
1AUyb (PLU Le Louroux Béconnais)	11,4 ha	1AUE	4,2 ha
1AUv (PLU Le Louroux Béconnais)	0,7 ha		
2AUy (PLU Le Louroux Béconnais)	35,1 ha		
2AUa (PLU Le Louroux Béconnais)	13,8 ha	2AU	6,5 ha
Aa (PLU Le Louroux Béconnais)	5653,9 ha	A	10 304,22 ha
Ap (PLU Le Louroux Béconnais)	130,3 ha	AE	0,88 ha
		AEa	16 ha
		AFP	0,6 ha
		AGV	0,7 ha
		AL	8,3 ha
		AY	0,7 ha
Nd (PLU Le Louroux Béconnais)	518 ha	NP	2583,3 ha
Nb (PLU Le Louroux Béconnais)	44,2 ha	NL	1,5 ha
		NS	2,8 ha
Zones non constructibles (CC - la Cornuaille)	4424,3 ha		
Hors PAU (RNU - Villemoisan)	2096,8 ha		
Total Zones Naturelles	12 952,3 ha	Total Zones Naturelles	12 939,2ha
Total Commune	13 130 ha	Total Commune	13 130 ha

ER	2,675 ha	ER	5456 m²
EBC	362 ha	EBC	704,5 ha

900 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE

Liste des constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme :

- Moulin du Haut Saulay,
- Four à pains le Chalonge,
- Vestiges de l'Abbaye du Pontron,
- Pavillon entrée et grilles de la Burellière
- Chapelle Saint Julien
- Moulin de Moiron
- Château de la Giraudaie
- Chapelle la Vectaie,
- Manoir du Druillay,
- Château de la Caillotièrre,
- Maison de caractère à l'Aubriad
- Four à pains le Hutan
- Moulin de Villemoisan
- Moulin de la vierge à Villemoisan,
- Bâtisse au Prieuré à Villemoisan
- Bâtisse ouest du bourg à Villemoisan (l'Ecrepinais),
- Bâtisse au temple à Villemoisan
- Château de Vernoux, communs, bâtisses
- Château de Piard,
- Château du Chillon, chapelle, communs,
- Bâtisse à la Milanderie
- Chalet au Haut Moiron
- Moulin Bernier,
- Château de la Mornais et ses communs,
- Château de la Coérie
- Moulin Salé,
- Château et communs de la Prévoterie,
- Bâtisse à la Chenellerie