



Commune de Le Loroux-Bottereau
 Département de Loire-Atlantique



Dossier de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU

Notice explicative du Projet « Site de la Durandière : Projet ESAT »

P.O.S. / P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 07.02.2002	Le 10.03.2003	Le 11.12.2003
Révision n°1 du P.L.U.	Le 19.01.2006	Le 15.12.2009	Le 07.12.2010
Modification simplifiée n°1	////////////////////	////////////////////	Le 15.03.2011
Modification simplifiée n°2	////////////////////	////////////////////	Le 02.07.2012
Modification simplifiée n°3	////////////////////	////////////////////	Le 03.09.2012
Modification n°1	////////////////////	////////////////////	Le 17.09.2013
Modification simplifiée n°4	////////////////////	////////////////////	Le 31.03.2015
Modification simplifiée n°5	////////////////////	////////////////////	Le 01.12.2015
Modification n°2	////////////////////	////////////////////	Le 08.03.2016
Modification simplifiée n°6	////////////////////	////////////////////	Le 15.11.2016
Modification simplifiée n°7	////////////////////	////////////////////	Le 20.06.2017

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
 en date du

Le Président,

Le 09.07.2019

Sommaire

I Note introductive.....	5
II Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général.....	7
1– Présentation du projet soumis à enquête publique	7
2– Justifications du caractère d'intérêt général.....	12
3– Les évolutions nécessaires du document d'urbanisme	14
III Présentation de la procédure valant mise en compatibilité	16
1– La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme	16
2– Les textes réglementaires	16
3– Le déroulement de la procédure	17
4– Autres éléments relatifs à la mise en compatibilité	18
Annexes :	19

I- Note introductive

La commune de Le Loroux-Bottereau dispose d'une petite parcelle en zone naturelle limitrophe avec la ZAC de la Durandière sur l'agglomération.

L'ESAT, basé actuellement sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles, s'est rapproché de la commune en exprimant son souhait de vouloir s'installer sur l'agglomération mais en dehors d'une zone d'activités.

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande.

Ce projet n'étant pas compatible avec le document d'urbanisme et notamment le zonage du PLU, **il a été décidé de mener une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme afin d'autoriser, conformément aux souhaits des élus, le passage de la zone N en zone 1AUL (équipement publics et d'intérêt collectif).**

Cette procédure de déclaration de projet permet d'affirmer l'intérêt général du projet et de procéder aux évolutions du PLU nécessaires à sa mise en œuvre.

Elle est prévue aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Les modifications apportées, suite à la réunion avec les personnes publiques associées du 16 décembre 2019, sont mises avec une typographie de couleur bleue pour un meilleur repérage dans la notice.

II. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

II. Présentation du projet et justifications de son caractère d'intérêt général

II.1 . Présentation du projet soumis à enquête publique

1) Localisation du projet :

Le site concerné par la modification de zonage (en zone N) est situé à l'entrée ouest de la ville, au niveau du quartier de la Durandière (accès par la rue de la Durandière et du Fief Heulin).

Le site est en contact immédiat avec le quartier de la ZAC de la Durandière (170 logements) et proche du hameau de la Durandière plus au Nord.

La parcelle donne sur l'arrière des jardins de 7 logements semi-collectif en locatif et sur un mur aveugle de 2 logements semi-collectif.

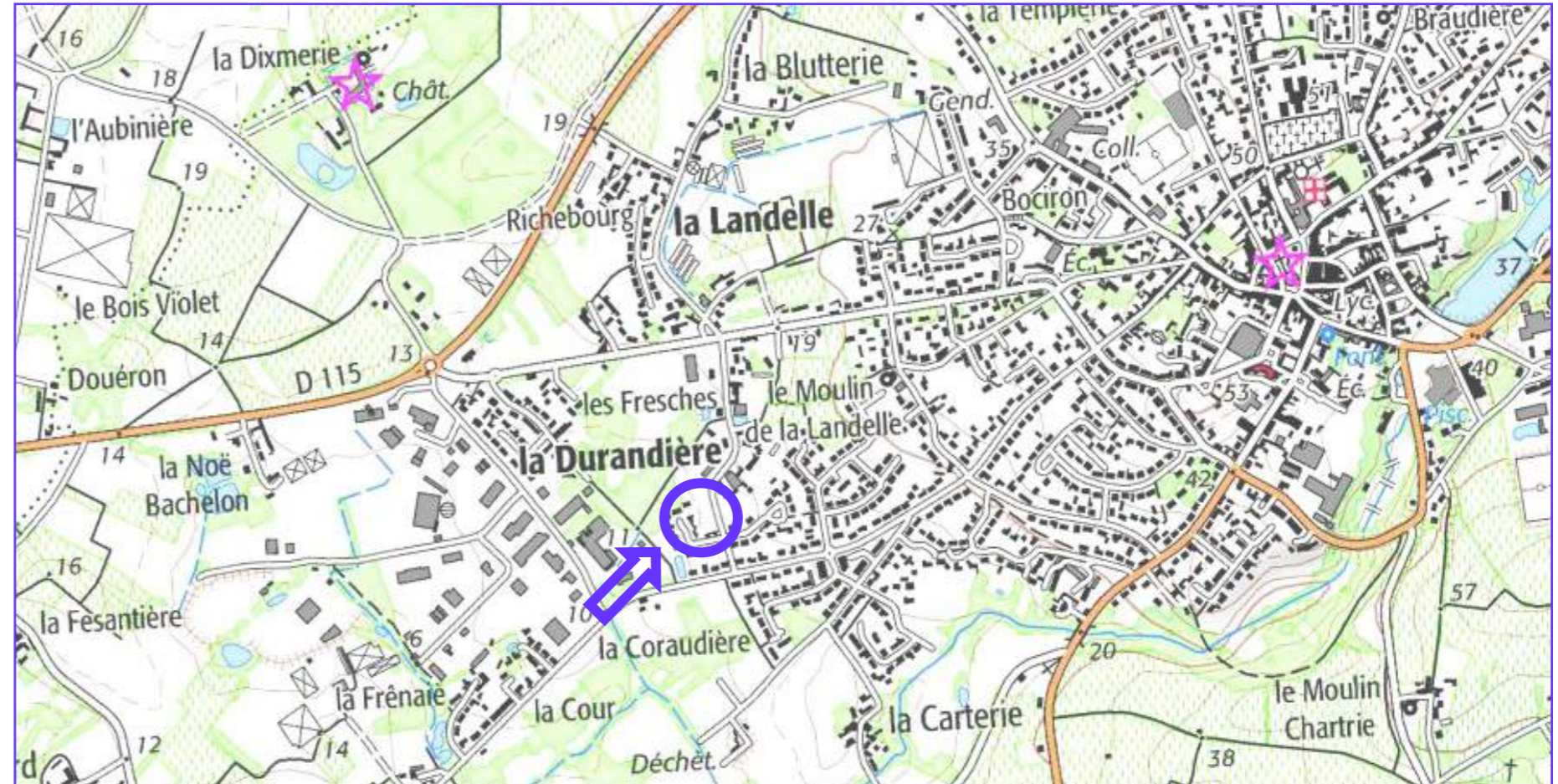
On accède au site par la rue de la Durandière qui fait la liaison entre la route de Nantes et du Fief Heulin. Les arrêts de bus Aléop des lignes 30 et 33 se situent en centre-ville (soit entre 1 km et 1.3 km de distance à pied suivant l'arrêt).

Les réseaux suivants sont disponibles au droit de la parcelle : eau potable, eaux usées, eau pluviale et gaz. Seul le réseau électrique basse tension nécessitera un prolongement sur une vingtaine de mètres depuis le carrefour avec l'impasse Frédéric Chopin.

2) Emprise du projet :

L'emprise du projet est présentée sur la photo aérienne en page suivante.

Il se situe sur la parcelle cadastrée DP 700 pour une emprise totale de 2812 m².

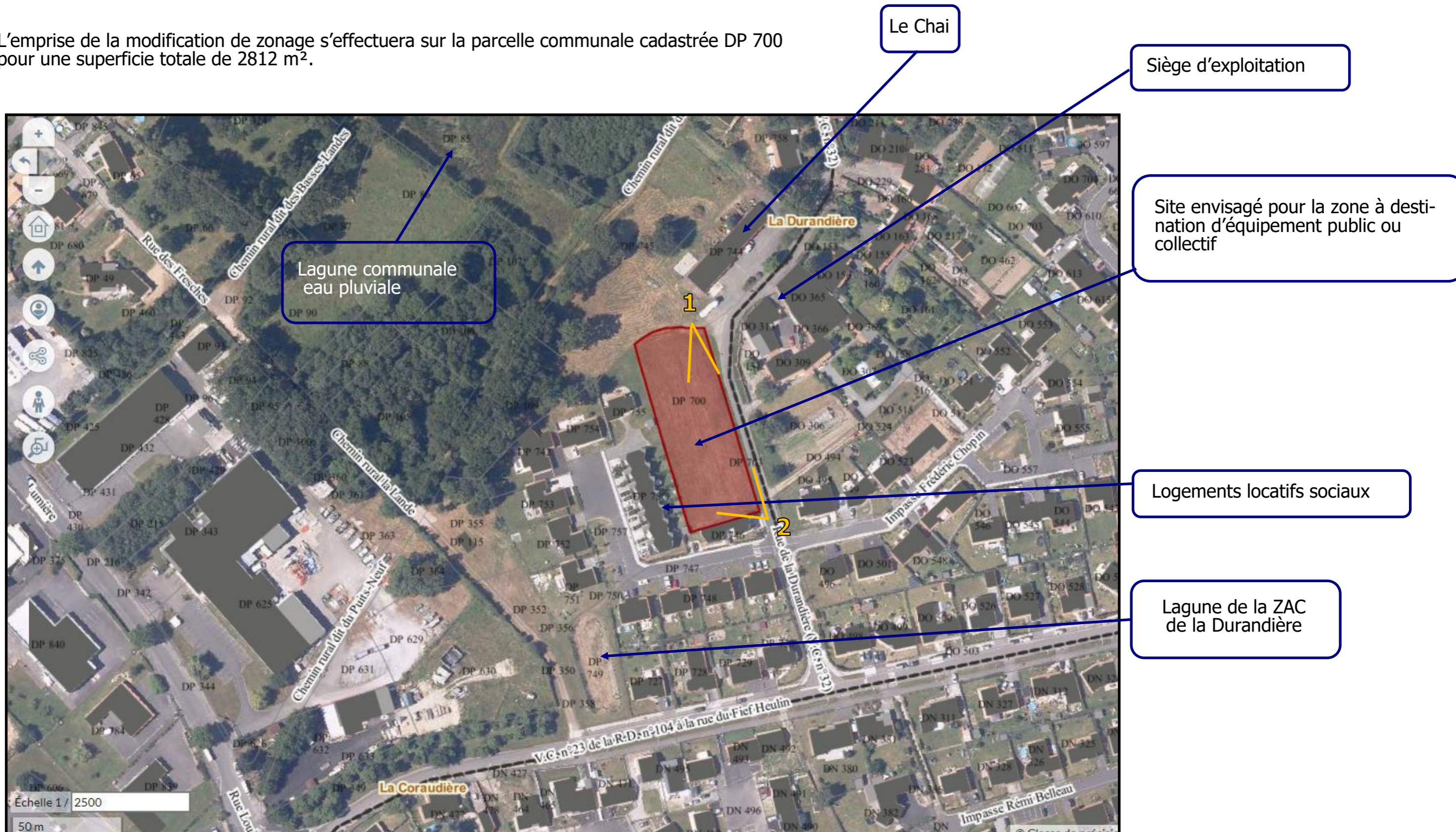


3) Environnement immédiat : voir page suivante pour la localisation

- Le siège d'une exploitation agricole au nord : Présence d'un chai avec un périmètre de protection de 50 m autour de celui-ci vis-à-vis des habitations. Le projet n'est donc pas concerné par cette protection.
- La lagune du bassin de rétention des eaux pluviales (zone Nep au PLU) : le projet ne modifie pas l'emprise de l'emplacement réservé n°2 « création d'un bassin de rétention » (superficie = 1ha)

Emprise du projet

L'emprise de la modification de zonage s'effectuera sur la parcelle communale cadastrée DP 700 pour une superficie totale de 2812 m².



**1 : Vue depuis le sud de la parcelle**

Premier plan : le fossé qui sera busé sur toute sa longueur.

Second plan : l'arrière des logements sociaux avec leur jardins et haies séparatives.

**2 : Vue depuis le Nord de la parcelle**

Au premier plan sur la droite : le jardin d'une maison individuelle

Au second plan : l'arrière des logements sociaux avec leurs jardins et le mur aveugle de 2 logements groupés en limite de parcelle.

3) Le projet :

3.1) Présentation de l'ESAT :

L'ESAT est présent sur la commune de Saint-Julien-de-Concelles au sud-Est de Nantes depuis 2015, encadré par l'association Psy'active de Carquefou. Il accueille 48 usagers en situation de troubles psychiques ou psychiatriques pour leur permettre, par le travail, une insertion sociale et professionnelle (5 moniteurs d'ateliers encadrent les personnes). L'ESAT est aujourd'hui autorisé et financé pour 48 places.

L'organisme propose 4 services : prestations de services agricoles dont maraîchage (30 personnes), entretien des espaces verts (15 personnes), conditionnement et colisage.

L'ESAT Sud Loire est inscrit dans le tissu médico-social du territoire : il est animé par une équipe de 10 professionnels sur site, assistés par des bénévoles issus du territoire pour accompagner des activités éducatives au service de 50 usagers, dont près de la moitié résidant au Loroux-Bottereau.

Les activités proposées sont de nature agricole : entretien de vignes (environ 80 clients) et du maraîchage (2 clients) et entretien des espaces verts et des espaces naturels :

L'ESAT travaille chez une vingtaine de clients dont :

- Les villes de Carquefou, du Loroux Bottereau, du Landreau, de Vallet
- Des entreprises (FMA,CSI, KFC etc ...)
- Des particuliers et des résidences (Vivéa Carquefou, les peupliers à Nantes)
- Et sinon la Ligue de football de la Loire atlantique, le CIO, le CD 44 et...

Les activités sont la taille de haie, la tonte, le débroussaillage, le désherbage avec le matériel approprié.

Le temps d'accueil est sur la plage : 8 h 30 – 16 h 15 du lundi au jeudi et de 8h30-12h30 le vendredi. Il s'agit uniquement d'une activité en accueil de jour et en semaine.

Historique avec la commune :

Après dix années sur la commune du Loroux-Bottereau, L'organisme avait dû quitter en 2015 d'anciens ateliers basés sur le site actuel du nouvel hôpital intercommunal Sèvre et Loire. La volonté de L'ESAT a toujours été de revenir au plus près de la commune au vu des liens tissés pendant ses nombreuses années que ce soit au niveau économique (62 clients sur la communauté de communes dont 22 sur le Loroux-Bottereau) mais surtout pour la qualité de vie de ses usagers (beaucoup ont construit leur vie sociale, associative et leurs repères sur la communes).

Situation actuelle :

Actuellement situé dans une zone d'activités sur Saint-Julien-de-Concelles (13, rue de la grande courbe au sein de locaux en location) en tant que solution provisoire : le lieu est excentré, vétuste et n'est pas desservi par les transports en commun. Ceci induit une difficulté pour les usagers sans moyen de locomotion pour leurs trajets domicile/travail.

L'ESAT a dû mettre en place un système de navettes depuis le centre de Saint-Julien-de-Concelles (usagers venant de Nantes par les transports Aleop) ce qui freine et pénalise l'activité de l'établissement et son attractivité pour de nouveaux usagers.

L'ESAT souhaite revenir sur la commune du Loroux-Bottereau en insérant son activité au plus près du bourg et de ses quartiers d'habitations. En effet, la commune, avec une ville de taille moyenne et dynamique, est pourvue en services et desservies par les transports en commun au cœur du vignoble nantais.

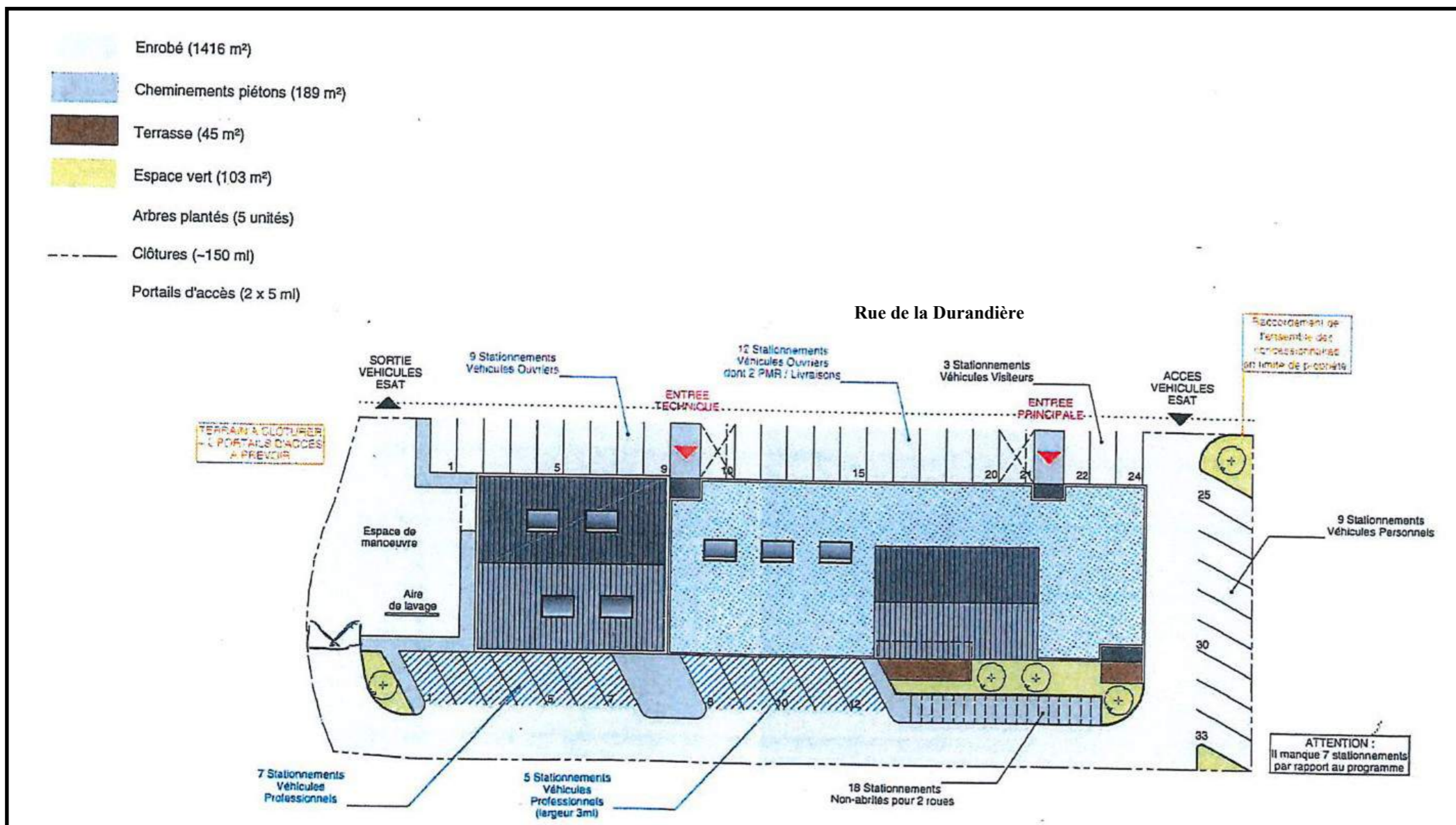
Cette nouvelle implantation permettrait de construire un établissement correspondant aux besoins spécifiques des usagers de l'ESAT, tant de part sa conception même (optimiser les activités actuelles, développer une nouvelle activité sur site pour les personnes fatigables et vieillissantes), que dans sa situation géographique.

3.2) Contenu du projet :

Il s'agit de permettre l'implantation du bâtiment d'activités de l'ESAT qui occupera l'ensemble de la parcelle avec ses aires de stationnement.

Le projet se définira de la façon suivante :

- Un unique bâtiment principal devant recevoir les ateliers et les services administratifs
- Un espace de stationnement pour les ouvriers et le personnel (une trentaine de véhicules)
- Un espace de stationnement pour les véhicules professionnels (10 fourgons)
- Une aire de stationnement pour les deux-roues
- Une aire de lavage et de manœuvre
- Une entrée et une sortie de véhicules séparées



Esquisse du projet

Nota bene : l'esquisse ayant été réalisée avant la réunion PPA du 16.12.2019, les haies végétales en limites séparatives n'y sont donc pas représentées (se reporter à l'OAP dans la notice de mise en compatibilité).

Le maître d'ouvrage devra prendre en compte l'OAP lors du dépôt du permis de construire.

⇒ II.2 - Justifications du caractère d'intérêt général

> Une activité agricole en lien avec l'activité de l'ESAT :

En 2017, La commune possédait sur son territoire 66 exploitations agricoles pour une SAU totale de 3065 ha (dont 2301 ha sur la commune même).

Le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture en 2017 relève :

- 260 emplois pour 65 exploitations
- 1304 ha en AOC Muscadet / 1212 ha en AOC Sèvre et Maine
- 37 exploitations en vigne (42 ateliers pour 820 ha plantés sur la commune) et 12 en maraîchage (87 ha dont 18 ha en serres ou GAP)
- Dominance de l'emploi salarié dont 87 permanents et 93 en saisonniers.

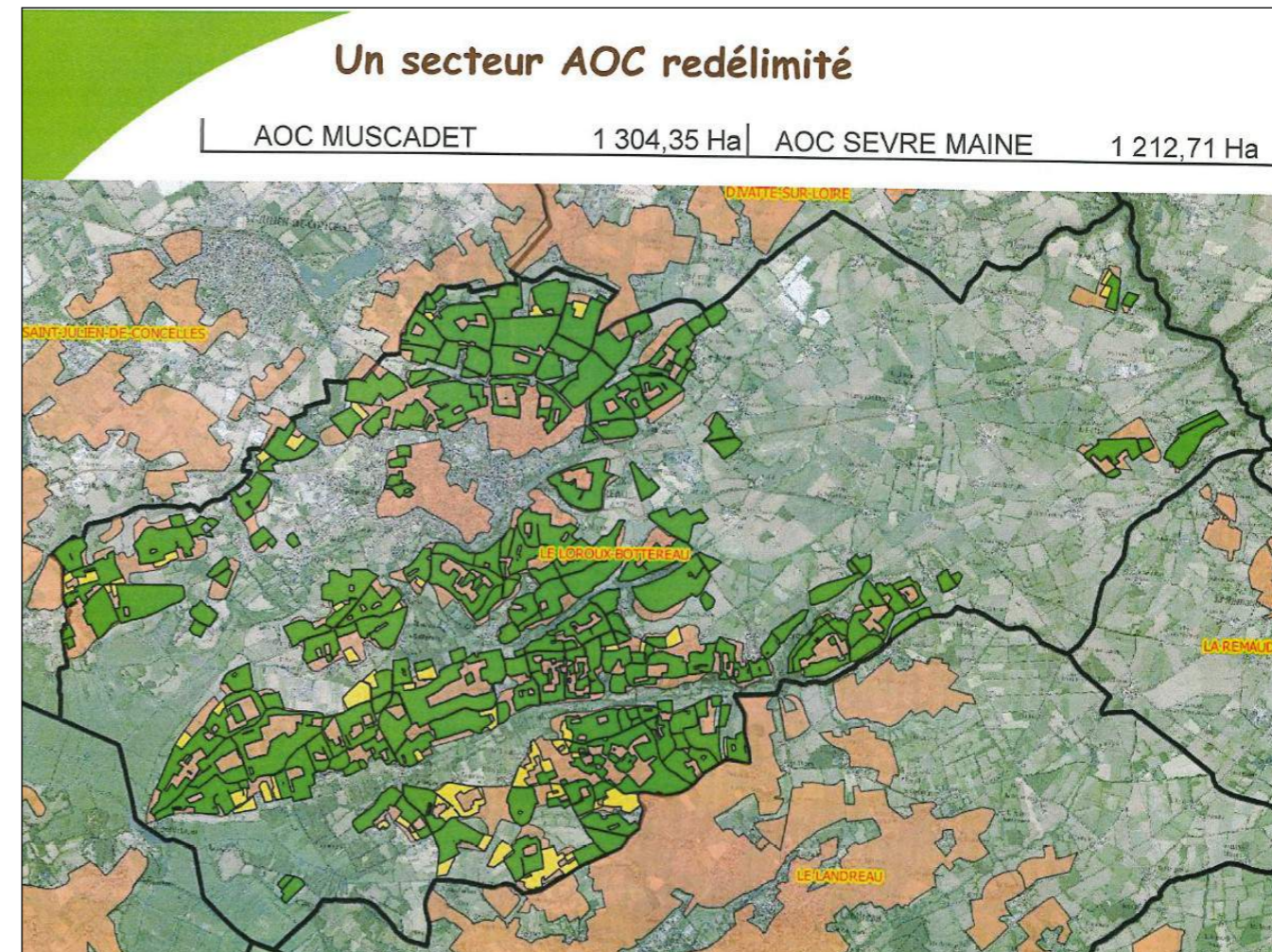
L'implantation de l'ESAT au sein du bourg permettrait aux usagers d'être au plus proche des domaines viticoles mais aussi de plusieurs activités maraîchères présentes sur le territoire communal et des sites à entretenir de la collectivité du Loroux-Bottereau.

Ainsi, en répondant favorablement à cette installation, la commune favorise l'économie locale et encourage l'insertion/la réinsertion professionnelle ou encore les circuits courts et le développement durable.

> Un site favorisant la mixité des fonctions entre l'activité et l'habitat :

La parcelle est en contact immédiat avec les habitations de la ZAC de la Durandière et pourrait permettre de loger plusieurs salariés si besoin en différents secteurs proches :

- Une dizaine de logements locatifs sociaux sont présents sur la limite ouest et sud du site (sous forme de maisons avec jardinets) : ils pourraient par exemple répondre à la demande d'un ou plusieurs usagers de l'ESAT (au vu des logements disponibles) et ainsi leur permettre de venir à pied sur leur lieu de travail.
- A noter également la présence de logements collectifs à moins 200 m au niveau du carrefour entre la rue du Fief Heulin et de la rue de la Pléiade.
- Le futur projet à proximité de la Carterie (aménagé par Francelot) doit voir la réalisation également d'un îlot de petits collectifs dont 28 logements sociaux (un cheminement piéton existant permet de rejoindre la rue du Fief Heulin directement).
- En 2018, la commune possédait sur son territoire plus de 400 logements locatifs sociaux à même de répondre à la demande éventuelle de certains usagers de l'ESAT.



Source : Diagnostic agricole de la chambre d'agriculture - 2017 (dans le cadre de la révision du PLU en cours)

> Favoriser l'implantation d'un établissement médico-social d'intérêt général :

La modification du zonage du PLU pour accueillir ce projet est tout à fait envisageable au vu du site actuel (comme il a été présenté + se reporter à la notice sur l'évaluation environnementale).

Il va permettre à la commune de renforcer sur le territoire du vignoble la présence de cet établissement médico-social et éducatif devenu une référence unique dans le département dans l'accompagnement de travailleurs en situation de handicap psychique (avec des activités agricoles d'entretien de vignes, espaces verts et milieux naturels).

20 usagers de l'ESAT habitent sur le Loroux-Bottereau, ce qui favoriserait leurs déplacements piétons, à vélo, de covoiturage ou d'utilisation des transports en commun.

Ceci aurait ainsi pour avantage de renforcer l'insertion des usagers dans la vie locale et associative (ce qui est déjà le cas pour certaines personnes), de les rendre indépendants dans leurs trajets domicile-travail et de libérer en conséquence du temps pour l'ESAT par rapport aux navettes actuelles mises en place.

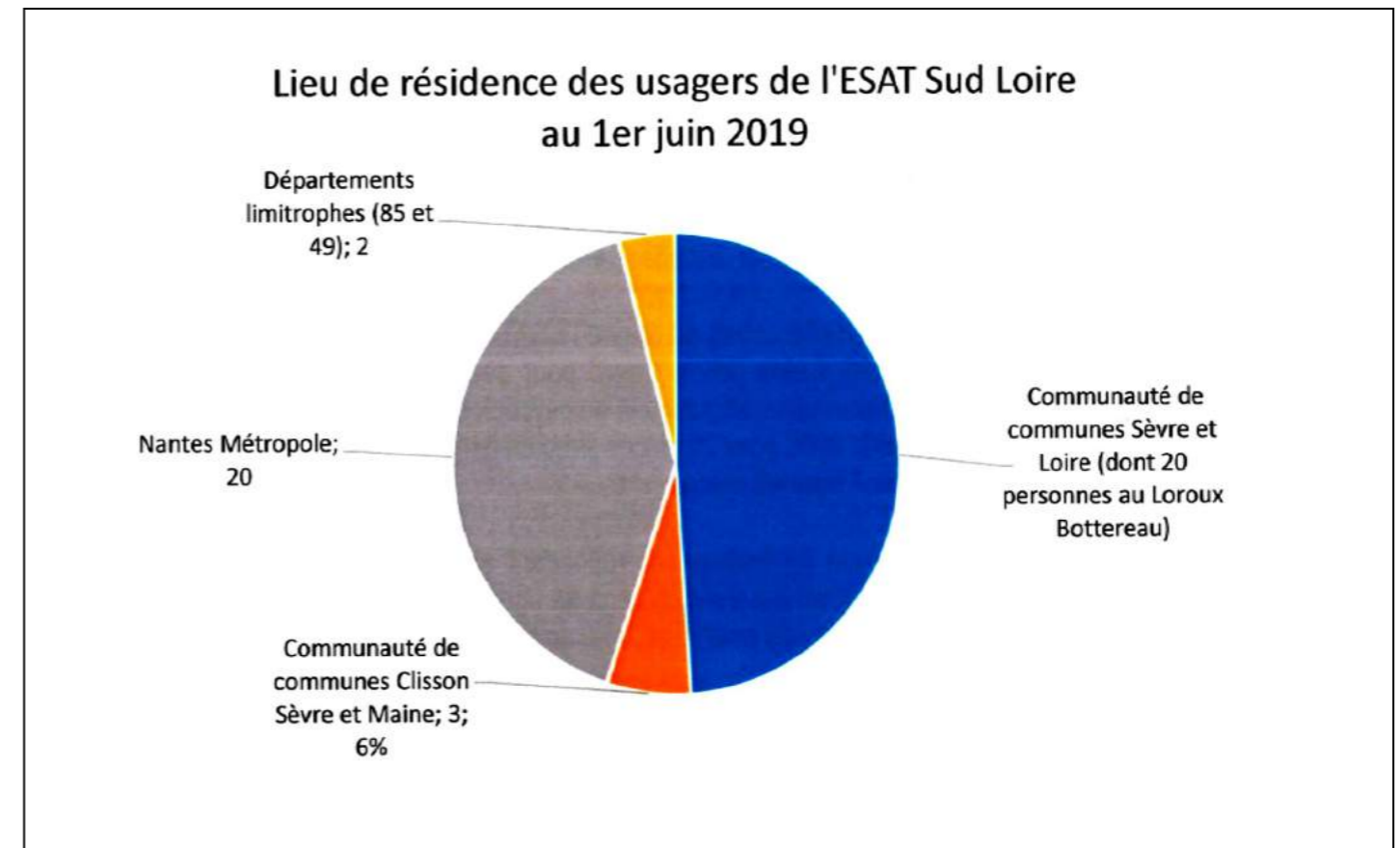
Cette nouvelle implantation va aussi engendrer un nouvel attrait des futurs usagers auprès de l'ESAT à travers :

- Une facilité de desserte en se situant directement sur le bourg,
- La présence des lignes de bus Aléop n°33 (Divatte sur Loire – le Loroux Bottereau– Nantes) et n°30 (La Chapelle Basse Mer—Le Loroux-Bottereau—Nantes)
- Un bourg attractif avec ses nombreux commerces et services administratifs,
- Une offre en soins de santé étoffée depuis cette année par l'ouverture du pôle santé
- Une offre variée en logements et en perpétuelle augmentation afin de répondre à la demande toujours constante de nouveaux arrivants,

Nous pouvons citer en exemple les trois dernières opérations en cours de constructions sur le bourg (livraison fin 1er semestre 2020) :

- Résidence de 33 logements locatifs sociaux (rue Pierre Landais) + de 20 locatifs sociaux (rue des Forges) par la Nantaise d'Habitation
- Résidence de 15 logements en location-accession (logements PSLA) - Place Bretagne (Coop Logis)

En conclusion, il s'agit de répondre favorablement à l'accueil d'un établissement d'insertion sociale et professionnelle historiquement basé sur la commune entre 2005 et 2015.



⇒ II.3 - Les évolutions nécessaires du document

Au vu du PADD (pièce n°2 du PLU), il n'est pas nécessaire de modifier celui-ci pour l'adapter au projet (voir plan joint en annexes) : le secteur est localisé sous la « ceinture villageoise à affirmer » (zone 30 et liaison douce) et n'est pas repéré en tant que milieux naturels.

1) Le règlement graphique du PLU :

La commune de Le Loroux-Bottereau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 décembre 2010.

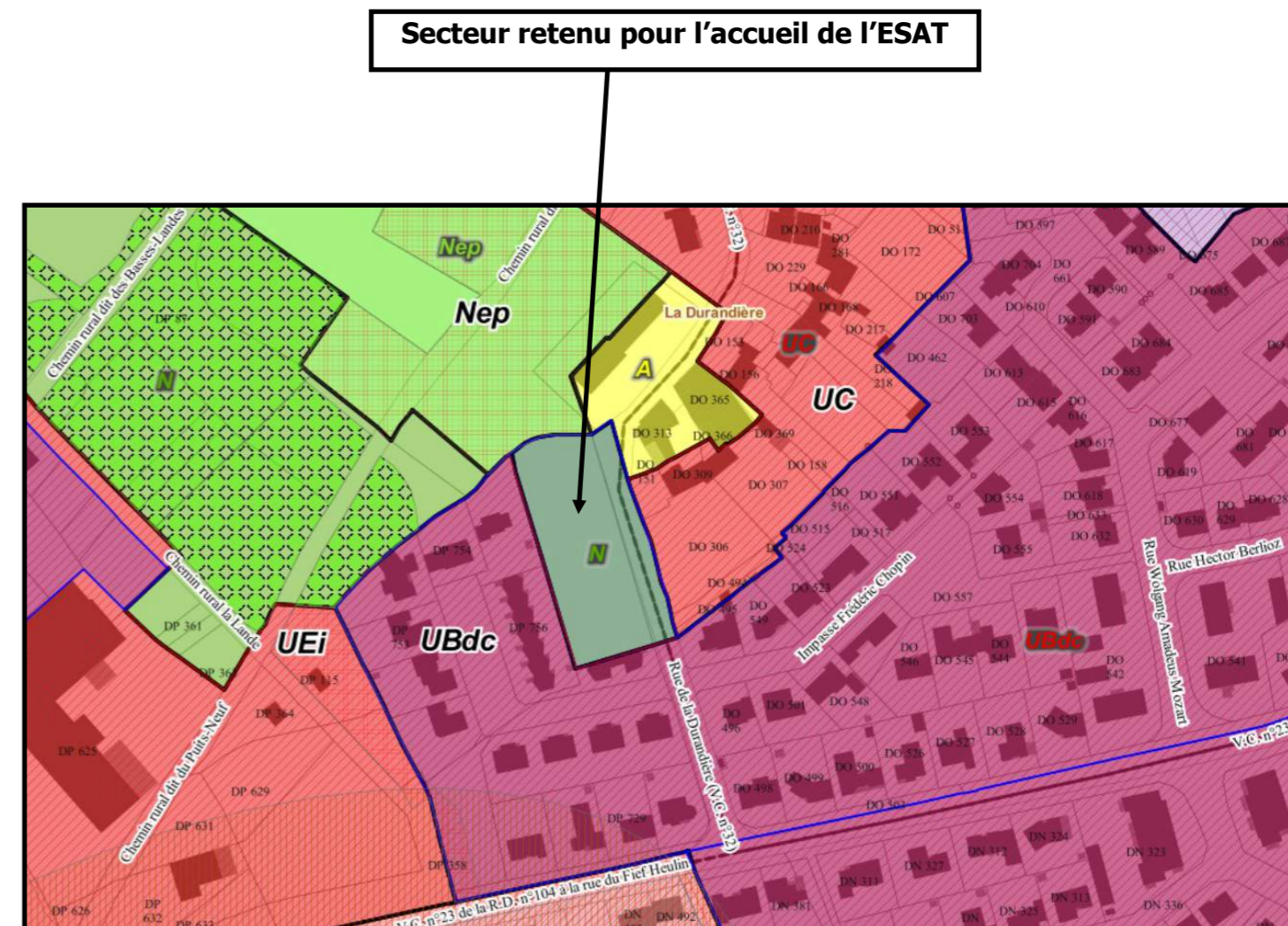
Comme précisé en préambule, une incompatibilité du projet d'intérêt général a été relevée vis-à-vis du document d'urbanisme actuellement en vigueur :

> **Le règlement graphique du PLU sur ce secteur repère une zone naturelle « N » reprenant en grande partie la délimitation de la parcelle DP 700.**

Ce zonage ne permet pas, en l'état actuel de la réglementation, la réalisation du projet de la commune pour accueillir le bâtiment d'activités de l'ESAT, il doit alors faire l'objet d'une modification.

La parcelle est actuellement une vaste étendue plane en herbe (fauchée plusieurs fois par an par les services techniques de la mairie).

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



Modification ajoutée suite à la réunion des Personnes Publiques Associées du 16/12/2019

2) Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Afin de limiter les nuisances visuelles envers les logements sociaux en limite ouest du projet d'une part, et envers l'exploitation viticole présente au Nord, une OAP est ajoutée sur le secteur du projet.

Celle-ci est destinée à insérer le projet dans son environnement immédiat en imposant la plantation de haies végétales (repérée en orange sur les photos ci-contre) :

- En limite ouest et en partie sud pour limiter les vues sur les fonds de jardins des logements sociaux : parcelle DP 756 et DP 746 (en partie car haie déjà existante en contact avec la rue de la Durandière)
- En limite Nord : préserver à la fois le cadre naturel de la zone naturelle et l'exploitation viticole.



Le règlement de la zone N applique des possibilités d'aménagement spécifique à cette zone et n'admet que :

Extrait du règlement de la zone N :

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont admises dans le respect des articles N 2 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voiries, réseaux, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement naturel.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les affouillements et exhaussements de sol, soumis ou non à autorisation, à condition :

- qu'ils soient directement liés à l'activité agricole ou directement liés à des équipements publics d'infrastructures,
- qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des paysages ;

Les aménagements légers non bâtis liés aux itinéraires de découverte (mobilier d'information, abris d'observation ornithologique, balisage, aire de pique nique, abris pour la pêche, parcours santé,...) à conditions que leur localisation et leur aspect (matériaux et teinte) ne remettent pas en cause l'intérêt du site.

Ce règlement ne permet donc pas d'envisager la création d'une zone à destination d'équipements d'intérêt général en l'état actuel : le règlement graphique doit alors être modifié en lien avec la création de la nouvelle zone par un passage en zone UL.

Au vu de ces incompatibilités et de l'intérêt général du projet, il convient de procéder à la modification du PLU dans l'objectif d'une mise en œuvre du projet d'accueil du transfert de l'ESAT.

L'ensemble des éléments modifiés sont repris et explicités dans une note spécifique jointe : le « Dossier de Déclaration n°2 valant mise en compatibilité du PLU »

III. Présentation de la procédure valant mise en compatibilité

⇒ III.1 - La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLU est régie par les articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à ces articles, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération ayant fait l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

⇒ III.2 - Les textes réglementaires

L'article L.300-6 permet à la commune de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet afin de procéder à l'adaptation des règles d'urbanisme pour permettre la réalisation de ce dernier :

Article L. 300-6

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L.143-50 et L. 153-54 et L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Les articles L.153-54 et suivants définissent les modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité destinée à prendre en compte l'opération dont l'intérêt général a été prononcé par la collectivité.

Article L. 153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 .

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L. 153-55

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

⇒ II.3 - Le déroulement de la procédure

Les quatre grandes étapes de la procédures sont :

- **La soumission du dossier à l'Autorité Environnementale.**

Conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

La commune ayant sur son territoire un site Natura 2000 (site du marais de Goulaine) et le projet réduisant une zone naturelle au PLU, la déclaration de projet doit faire l'objet de plein droit d'une évaluation environnementale. Dès lors, La commune a pris de sa propre initiative de réaliser une évaluation environnementale sans interroger l'Autorité environnementale au titre du cas par cas. Le dossier sera donc soumis à l'autorité environnementale (avec une évaluation environnementale sur le projet).

- **L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique :**

Les dispositions proposées par la commune pour assurer la mise en compatibilité du PLU doivent avoir fait l'objet d'un examen conjoint de :

- L'Etat,
- La commune de Le Loroux-Bottereau,
- Le Pays du Vignoble Nantais en charge du Schéma de Cohérence Territoriale,
- La communauté de communes de Sèvre et Loire,
- La Région,
- Le Département,

- **L'enquête publique unique :**

Une enquête publique unique sera réalisée et portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

- Le dossier d'enquête publique sera composé des éléments suivants :
- La présente note de présentation du projet et de son intérêt général,
- Le dossier explicitant les adaptations apportées aux documents du PLU pour permettre la réalisation du projet (documents graphiques pour ce projet)
- L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme
- Le procès verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées.
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique.

- **La décision du Conseil municipal :**

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (éventuellement modifié à la suite de l'enquête publique), avec le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis au Conseil municipal.

Une délibération est ensuite prise prononçant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

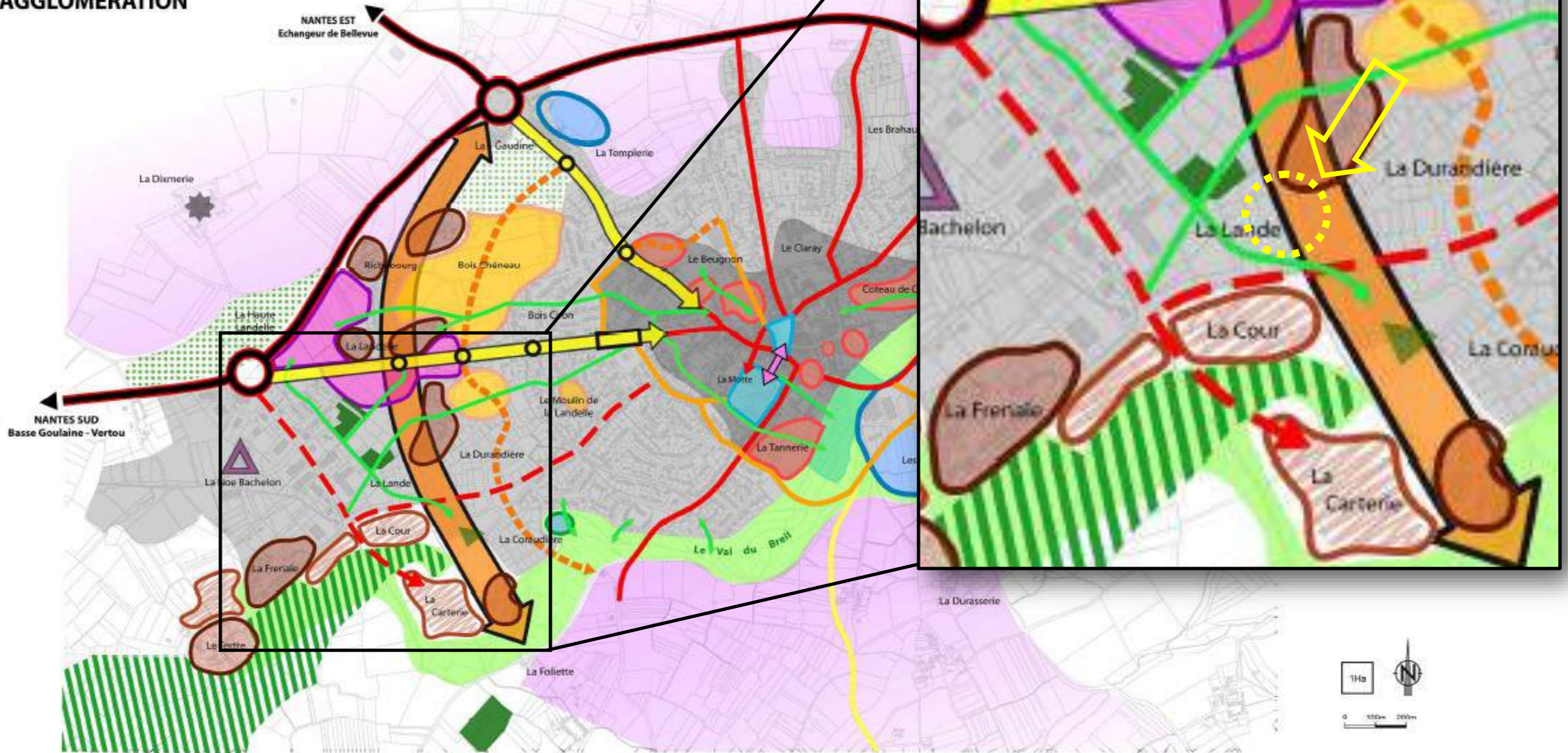
⇒ **III.4 - Autres éléments**

Conformément à l'article L.123-12 du Code de l'environnement, il est précisé que le projet de mise en compatibilité du PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation préalable.

Annexes à la notice de présentation

Extrait du PADD approuvé : planche graphique

**LE LOROUX BOTTEREAU
PADD - AGGLOMERATION**



LEGENDE :

INDICATIONS sur L'ETAT INITIAL

- Centre ville
- Quartiers périphériques
- Noyaux villageois satellites
- Axes routiers majeurs
- Voies structurantes Radiales d'accès au centre ville
- Voies interquartiers
- Pôle d'activités économiques
- Route touristique du vignoble
- Principaux boisements

ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME

- Val du Breil : milieux naturels majeurs à préserver
- Coulee verte du Val du Breil à aménager :
 - fonctions récréative et de liaisons douces (déplacements piétons/cycles)
 - fonction de corridor écologique à préserver (protection des abords des cours d'eau).
- Aménagement du Val du Breil dans sa section urbanisée : relier le centre ville au pôle d'enseignement et de loisirs des Portières
- Protéger l'image viticole communale et la valeur agricole des terres

- Pôle central et commercial / espace public majeur à affirmer
- Relation commerciale à affirmer entre les places St Jean et Rosmadec
- Pôle majeur d'équipements public à conforter
- Potentiel localisé pour équipement public

Permettre la diversité, l'équilibre et la mixité dans l'offre de logements :

- Opération de renouvellement urbain au contact du centre ville
- Extension urbaine à dominante d'habitat
- Extension urbaine "villageoise"

- Voie structurante à créer ou à aménager
- Voie interquartier à créer ou à aménager
- Liaisons douces structurantes à affirmer
- Carrefour d'entrée de ville à affirmer
- Axe majeur d'entrée de ville à restructurer
- Points forts à marquer pour rythmer les séquences d'entrée de ville
- Patrimoine monumental historique à protéger

- Ceinture villageoise à affirmer
Principe de circulation apaisée : axe privilégié de liaisons douces + zone 30 pour la circulation automobile
- Elargir l'offre commerciale et constituer en entrée de ville un événement urbain fort autour d'un nouveau pôle d'activités commerciales
- Espaces à préserver pour ne pas hypothéquer d'éventuelles possibilités d'extensions urbaines à très long terme

