



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

Commune de Blou – PLU secteur Loire Longué– rencontrée le 14 mars 2018

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2012

Habitat

- Un rythme de construction intéressant au cours des années 2000 ayant permis la création d'équipements nouveaux (école, équipements de sport...) → 28 lots en 3 ans (2004-2007).
- Demande actuelle faible.
- Terrains disponibles en densification spontanée ou divisions parcellaires encadrées.
- Un foncier communal stratégique en cœur de bourg à proximité du nouveau parking → lever les contraintes au Plu au regard de la maîtrise foncière actuelle.
- Deux hameaux importants en complément du bourg : la Métrie / Les Chardonnières.
- PLU semblant largement dimensionné. Quelques zones 2AU identifiées sans intérêt à moyen / long terme.
- Pas / peu de bâti vacant
- L'inventaire des changements de destination est déjà réalisé au sein du PLU.
- La commune dispose de réserves foncières en zone agricole en cas de besoins.
- ER 2 et 3 à supprimer.

Economie

- 1 garage à l'Ouest de la commune (proche autoroute) → STECAL économie
- 1 projet de ZA à questionner au regard de la stratégie intercommunale

Tourisme

- STECAL à créer autour de la congrégation religieuse bouddhiste

Environnement

- Station d'assainissement adaptée à la démographie actuelle et future de la commune.
- Commune située à 109 m d'altitude.

Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage





Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
<p>Commune déléguée de Chênehutte-Trèves-Cunault – PLU Gennes-Val-de-Loire – rencontrée le 12 mars 2018</p> <p><i>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</i></p> <p>La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2004</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU dispose d'une OAP en secteur Ub qui pose problème en raison du nombre important de logements sociaux qu'elle programme. - Les zones 1AU et 2AU à vocation habitat n'ont pas été utilisées. La commune ne souhaite pas conserver la zone 2AU de Cunault, plusieurs études ont été menées, et urbaniser ce secteur s'avère trop contraignant. D'autre part une zone 1AU sur le village de Chênehutte présente une dureté foncière, son maintien sera à questionner. - Une mise à jour des changements de destination en zone A et N sera à mener dans le cadre de l'élaboration du PLU de Gennes-Val-de-Loire. - Les emplacements réservés seront également à mettre à jour. Plusieurs ont été utilisés pour réaliser des projets, et la commune souhaite requestionner l'utilité de certains autres. <p>Économie</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activité (Uy) n'a pas été retenue par la communauté d'agglomération, de ce fait, la commune ne souhaite pas maintenir son extension matérialisée au PLU (1AUy). <p>Tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune souhaite maintenir ses STECAL Nt. <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune est largement concernée par des zones de protection réglementaire (Natura 2000, et ZNIEFF de type 1 et 2), ces éléments ont été traduits par un zonage spécifique au PLU actuel. - La commune est concernée par des problèmes de cavités, un document qui référence toutes les cavités sur le territoire a été réalisé et pourra être transmis au bureau d'étude. - La commune est également concernée par une ZPPAUP.

**Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage**





**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
 et du Plan Local d'Urbanisme
 intercommunal – Communes nouvelles de
 Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
 Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – 2 mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
<p>Rencontre de Courléon</p> <p><i>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux territoriaux faibles (commune de petite taille, faible concentration d'habitants) - Un échange ayant porté essentiellement sur la présentation de la commune, - En accord avec les élus trois enjeux sont à distinguer dans le PLUi et notamment lors de la traduction réglementaire : <ol style="list-style-type: none"> 1/ adapter la protection réglementaire des espaces boisés dans le PLUi aux usages et modes de gestion (Plan simple de Gestion, grande forêt domaniale), 2/ Protéger certains éléments naturels caractéristiques afin de garantir la préservation des grands paysages, 3/Travailler de manière précise à l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination (seul levier résidentiel identifié par les élus pour accueillir de nouveaux ménages).

**Armel FROGER : Vice Président en
 charge de l'Aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage**





**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
et du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal – Communes nouvelles de
Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
Commune déléguée de Gennes– PLU Gennes Val de Loire– rencontrée le 1^{er} mars 2018
<i>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</i>
<p>La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2012.</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gain de 400 habitants en 10 ans. - 15 lots restants à vendre au sein de l'opération ALTER. Rythme ralenti ces dernières années. - Maîtrise foncière et réflexion projet court terme route de Coutures. - Centralité Gennes – Les Rosiers se développera essentiellement sur Gennes au regard des contraintes sur Les Rosiers. - Densification spontanée en cours. - Village de Milly en complément du bourg (vrai village au sens du SCoT). - Il existe une demande pour de petits logements en cœur de bourgs (proximité services / commerces) - Une demande locative existe. - Un potentiel conséquent de renouvellement urbain derrière la maison de retraite. <p>Economie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une ZA à maintenir mais une OAP à revoir (discussions DREAL sur un cône de vue contesté par les élus) - Quelques activités isolées (centrale à béton par exemple) - Une centralité commerciale déplacée vers le Super U → orientation politique d'acter ce déplacement (non subi). Renforcement de la densité commerciale autour du Super U avec cellules commerciales de 1400 m². <p>Tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain de camping sans projet d'extension - Réflexion sur les changements de destination des bâtiments en vue directe Loire pour valorisation touristique. <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existence d'une AVAP (2014).

Armel FROGER, Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

Rencontre de Grézillé – commune déléguée de Gennes-Val-de-Loire

PLU

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

- Présence d'une entreprise de menuiserie – ébénisterie en pleine croissance, une entreprise à conforter et à accompagner dans son évolution sur site (un zonage Ap a été évoqué à l'arrière des parcelles bâties pour anticiper une évolution future – outil réglementaire adaptée à trouver),
- Présence au sud du bourg d'une entreprise de Charpentier- Menuisier, volonté communale de maintenir cette activité dans les limites de l'emprise actuelle (actuellement en zone Uy)
- Château de Pimpéan, château privé en cours de vente, pas de projet connu pour l'instant (marque de manière significative le paysage de plaine agricole, bâti remarquable classé monument historique et générant donc un PDA)
- Présence de quelques (beaux) villages troglodytes, notamment le long de la ligne de rupture paysagère entre le plateau boisé et la plaine agricole,
- Volonté communale de maintenir la constructibilité (zone Nh) pour le hameau du Groslay ainsi qu'une partie du hameau de « La Fosse » en limite d'agglomération de Chemellier (RAS pour les autres hameaux),
- Une vision claire des évolutions urbaines du bourg (projet de 17 lots sur 1,1ha, PA déposé et accepté en 2016), souhait de maintenir la zone 2AU situé au nord du bourg dans le prolongement de l'opération programmée.
- Présence d'une dent creuse en face de l'opération urbaine récente de 6 lots (maîtrise communale).
- Présence d'une dent creuse à l'arrière de l'école privée, souhait communal de maintenir et valoriser ce potentiel foncier en cœur de bourg,
- Présence d'un plan d'eau (pêche et baignade) => souhait de la commune de permettre dans le PLUi des aménagements légers afin de conforter l'attractivité de ce site de loisir (zone NI ?)
- Un moulin en fonctionnement au lieudit du Gaste qui fait l'objet de projets de réhabilitation et de projets touristiques => souhait de ne pas contraindre dans le PLUi la réalisation de ces projets (Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité ?)
- Une dynamique résidentielle maintenue grâce à des opérations de constructions récentes.
- Présence d'un ancien site agricole en cœur de bourg, en face de la Mairie, souhait que le PLUi trouve une réponse adaptée à cette problématique urbaine

Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage

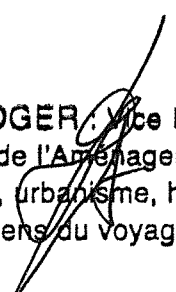


**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
 et du Plan Local d'Urbanisme
 intercommunal – Communes nouvelles de
 Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
 Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

<p>Ordre du jour</p> <p>Commune de La Lande Chasles – PLUi secteur Loire Longué – rencontrée le 14 mars 2018</p> <p>RNU</p> <p><i>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</i></p> <p>La commune est soumise à l'application du RNU.</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bourg sans possibilité de développement (petite taille et faibles enjeux) - Quelques hameaux de taille modeste avec ambitions communales de développement. Ces ambitions devront nécessairement tenir compte des caractéristiques de la commune tout en étant compatibles avec les ambitions du SCoT : L'Aireau.

Armel FROGER : Vice Président en
 charge de l'Aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage





**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
et du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal – Communes nouvelles de
Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

Commune déléguée du Thoureil – PLU Commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire – rencontrée le 12 mars 2018

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2016

Habitat

- la commune du Thoureil est divisée en 4 bourgs distincts, dont 3 sont situés sur les bords de Loire.
- lors de l'élaboration de son PLU, la commune n'a pas délimité de zone AU. La dynamique de l'habitat est faible et les opérations réalisées en comblement des dents creuses.
- le taux de vacance est faible et les résidences secondaires représentent 20% du nombre total de logements.
- plusieurs OAP permettant de densifier le tissu existant ont été réalisées, mais pour le moment la dureté foncière ne permet d'envisager des opérations de production de neuf sur ces secteurs de projet.

Patrimoine

- la commune possède une AVAP réalisée en même temps que le PLU. Celui-ci comprend plusieurs zones dont le règlement renvoi au règlement de l'AVAP.
- le site classé « Les Rives de la Loire à Thoureil-Saint-Maur » et le site inscrit « Vallée de la Loire et Village du Thoureil » recouvre intégralement le territoire de la commune.

Risque inondation

- un PPRi touche les 3 bourgs de la commune situés en bord de Loire, mais celui-ci n'impact pas les possibilités de constructions en dent creuse.

Economie

- la commune ne possède pas de zone d'activités économiques et très peu d'entreprises sont implantées sur le territoire communal.

Assainissement

- une large partie de la commune est concernée par l'assainissement autonome, quelques enclaves sont cependant en collectif.

**Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage**

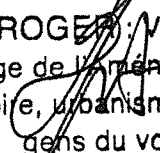




Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
<p>Commune déléguée des Rosiers sur Loire– PLU Gennes Val de Loire– rencontrée le 24 février 2018 RNU</p> <p><i><u>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</u></i></p> <p>La commune est dotée d'un POS approuvé en 2000. NB : les études préalables pour l'élaboration du PLU ont été réalisées. Néanmoins, et au vu des dernières cartes du PPRI, aucun accord entre les Services de la DDT et la commune n'a pu être trouvé. Le PLU n'a donc pas pu « sortir ».</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise foncière partielle de la dent creuse située en cœur de bourg avec volonté de pouvoir disposer d'aménagements en accord avec les dispositions du PPRI (stationnement + espaces de loisirs). - Le risque encouru ne permet pas selon le PPRI de rechercher un accroissement de population. - Seules les dents creuses hors zones d'aléa et la rénovation de bâti doivent permettre l'accueil de populations nouvelles. - De ce fait, souhait de pouvoir densifier (R+2) - Un lotissement PODELIHA en cours (restent 10 parcelles à construire) - STECAL Les Sablons : mini station à l'étude <p>Economie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tissu commercial dense et structuré - Une zone artisanale contrainte, comme le reste de la commune, dans son développement. <p>Tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet extension du camping situé au Nord du bourg → zonage NL à créer - Éventuel projet d'aménagement de liaison vélo parallèle à la levée → à discuter avec le Conseil Départemental - Envisager la création d'une passerelle sur la Loire entre les Rosiers et Gennes. <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impact très significatif du PPRI Val d'Authion - Liaison douce en direction de la gare - STEP OK pour projets extensions (y compris camping)


Armel FROGER, Vice Président en
 charge de l'aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage

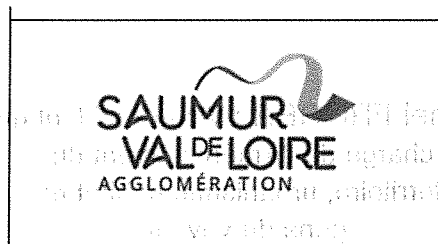


**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
et du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal – Communes nouvelles de
Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février - mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
<p>Rencontre de Longué-Jumelles – PLU communal</p> <p><u>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des priorités d'urbanisation clairement identifiées par la commune, <ul style="list-style-type: none"> > Dans le centre de Longué, trois espaces urbains sont concernés : à l'arrière du Collège (projet de 15 à 20 lots), un groupement de parcelles non bâties entre la RD53 et la RD347 et enfin à l'arrière et dans le prolongement d'une opération récente de 14 lots (entre l'opération et la voie ferrée). > Dans le bourg de Jumelles, trois secteurs ont également été fléchés : un secteur le long de la RD 938 (à la sortie de l'agglomération), un à l'arrière de l'école et un autre sur des fonds de parcelle entre la route de Besseau et celle de La Mare Rouge (zone 1AUB déjà inscrite). - Actiparc de Jumelles : espace d'activité entièrement viabilisé, une grande partie libre, en cours de commercialisation (Quid du classement de ces espaces au regard des objectifs SCoT ?) - Souhait de maintenir la zone AUy prévue pour l'extension de la Zone industrielle de la Métairie, questionnement sur la pertinence de maintenir la zone 2AUy en face de la ZI de la Métairie <p><u>Informations complémentaires à retenir pour la traduction réglementaire (règlement écrit et zonage) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bourg de Jumelles : des emplacements réservés à maintenir : n°1 - Bourg de Jumelles : des emplacements réservés à supprimer : n°3, n°6, n°2 (faisceau de la voie nouvelle à maintenir pour information, car volonté communale toujours affirmée de réaliser cette voirie), n°7 et n°8

Armel FROGER Vice-Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage



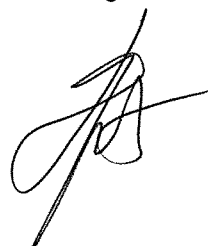
**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
et du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal – Communes nouvelles de
Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
Commune de Mouliherne – PLUi secteur Loire Longué– rencontrée le 14 mars 2018
<i><u>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</u></i>
La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2004
Habitat
<ul style="list-style-type: none"> - Un lotissement en cours avec quelques parcelles disponibles. Difficultés à vendre les lots → prix à baisser pour être attractif. - Quelques maisons à vendre dans le bourg et certaines constructions à démolir pour redonner de l'attractivité. - Projet de foyer senior (20 à 24 logements) derrière la nouvelle salle communale. - Part importante de logements sociaux. - Un hameau important : L'Oisellerie (plus de 100 habitations).
Economie
<ul style="list-style-type: none"> - Demande de maintien de la zone AUya de l'Oisellerie → inscrite au SCoT / pour y développer la filière bois notamment (en lien avec la scierie déjà implantée). - Nécessité de reprendre le carrefour sur la RD (pas de sortie au Sud de la zone sur la voie communale). → ER à créer sur les parcelles 199/200/43/44. - Quelques demandes d'implantations d'artisans non satisfaites car absence de terrains dispo. - Tissu commercial intéressant. - Carrière à maintenir dans ses limites.
Tourisme
<ul style="list-style-type: none"> - Un plan d'eau et une base de loisirs à conforter. - Un poney club au Nord du bourg (derrière Eglise)
Environnement
<ul style="list-style-type: none"> - Etang à requalifier derrière la salle de sport et liaison à travailler avec le bourg.

- Périmètre de captage : abords à protéger.
- STEP en capacité de gérer les effluents actuels et futurs.
- Un projet éolien à inscrire au PLUi.
- Eglise classée MH

**Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage**





Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

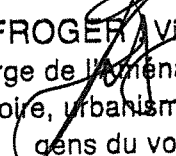
Rencontre de Saint-Clément des Levées – PLU communal

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

- Une commune fortement impactée / concernée par le PPRI => de faibles disponibilités foncières dans et autour du bourg qui méritent dans le cadre du PLUi de faire l'objet d'une réflexion approfondie (maîtrise foncière, potentiel de logement, etc.). Trois dents creuses en particulier ont été signalées par la collectivité.
- Présence d'une entreprise de métallurgie et d'acier d'envergure à l'intérieur du bourg, proche du chemin de fer (80 à 100 salariés environ) => Dans le cadre du PLUi, la collectivité se pose la question de son accompagnement et notamment des possibilités d'évolution sur site (espace impacté également par le PPRI).
- Le principal enjeu démographique réside dans la capacité de la commune à renouveler sa population dans un contexte territorial contraint et réglementé (« peu » de vacance, des logements secondaires),
- La commune se pose la question du devenir de l'ancienne Laiterie, et souhaite à ce titre porter à la connaissance de l'intercommunalité ce potentiel immobilier conséquent (bâti patrimonial / caractéristique du patrimoine local)=> Quid de sa vocation future.

Informations complémentaires à retenir pour la traduction réglementaire (règlement écrit et zonage) :

- supprimer les emplacements réservés n°12, n°4 et n°9
- souhaits d'éviter les règles écrites précises concernant les lucarnes, châssis, etc. ;
- deux granges agricoles caractéristiques du patrimoine bâti local sont à protéger (déjà repérés à priori dans le PLU)
- souhait de supprimer un zonage Nv
- souhait de protéger des haies ayant fait l'objet d'un programme de replantation
- souhait de réviser le périmètre délimité des abords de 500 mètres (monument historique)


Armel FROGER Vice Président en
 charge de l'aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
<p>Commune déléguée de Saint-Georges-des-Voies – PLU Commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire – rencontrée le 28 février 2018</p> <p><i>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</i></p> <p>La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2013</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - la commune est divisée en plusieurs hameaux. Au niveau du zonage, cela donne 3 zones U (Ua et Ub) plus ou moins importantes et plusieurs STECAL à vocation habitat (Nh) - les différentes zones 1AU et 2AU délimitées au plan de zonage n'ont pas été utilisées, la dynamique de construction de l'habitat neuf est très faible. - la commune connaît une très faible vacance due essentiellement à un fort intérêt pour la rénovation. Cette rénovation s'explique notamment par l'attrait important des acheteurs pour l'habitat troglodyte et l'aménagement des nombreuses cavités existantes sur le territoire communal. - la commune n'affiche pas de volonté pour une éventuelle extension à vocation habitat. <p>Économie</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune dispose d'une zone d'activité Uy et d'une extension 1AUy ou quelques lots ont été vendus. Le secteur est occupé par des activités artisanales. - la commune connaît aussi une problématique particulière concernant une activité économique en campagne de vente de meuble. Cette activité n'est pas compatible avec le règlement du PLU et génère des nuisances sonores pour les riverains, mais porte également atteinte aux différents éléments de patrimoine présents sur la zone. La commune ne souhaite donc pas conforter cette activité. <p>Tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - la commune souhaite pouvoir au travers du futur PLU pouvoir valoriser ces différents éléments de patrimoine et notamment les « troglo » - elle souhaite également valoriser le site du Prieuré. - la commune souhaite aussi relancer un projet sur le site du Plessis qui est une ancienne maison de retraite réalisée à l'intérieur d'une ancienne propriété à forte valeur patrimoniale. Le problème étant que le site est aujourd'hui à l'abandon et se dégrade rapidement. La commune ne connaît pas le propriétaire et n'a pour le moment aucun projet qui la motiverait à racheter les bâtiments et le terrain.

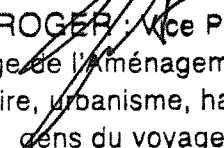
Assainissement

- une partie de la commune dispose d'un assainissement collectif, mais celui-ci est actuellement sous-utilisé. La présence de nombreuses cavités, bloque le passage des réseaux et le déploiement de l'assainissement collectif. Ce problème se localise essentiellement sur le hameau de la Genaudière. Il sera important d'adapter le règlement pour favoriser le passage des réseaux éventuellement sur des zones agricoles pour favoriser l'accès à l'assainissement collectif.

- ce problème des cavités se retrouve également pour l'assainissement individuel. La commune alerte sur le fait que la délimitation des zones Ua et Ub a posé des problèmes aux habitants qui en raison des cavités ne pouvaient réaliser les travaux au sein de la zone U et ne pouvaient se rabattre sur les fonds de parcelles zonés en A. Ce problème est localisé sur le lieu-dit du Sale Village.

Déplacement

- la commune souhaite acquérir des terrains en matérialisant au plan de zonage des emplacements réservés afin de créer une voie douce au niveau de la départementale entre les hameaux du Plessis et de la Genaudière


Armel FROGER, Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour
<p>Commune déléguée de Saint-Martin-de-la-Place – PLU communal – rencontrée le 20 mars 2018</p> <p><i>Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic</i></p> <p>La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2007</p> <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actuellement la population est stabilisée autour de 1184 habitants mais pourrait connaître une baisse dans le futur. Les principaux flux de déplacements se font vers Longué-Jumelles, Saumur et Angers. - Un rythme de construction très faible sur l'ensemble de la commune en raison du PPRi qui laisse peu d'espaces disponibles pour des constructions neuves. - Actuellement une opération pourrait être lancée en renouvellement urbain sur le bourg, où des terrains sont en train d'être achetés par un promoteur privé. - Sur le plan de zonage qui date de 2007, toutes les zones 1AU ont été utilisées sauf celle localisée le plus au nord. La zone 2AU n'est pas utilisée, elle a fait l'objet d'une modification pour passer en 1AU, mais cette demande a été rejetée et mise en attente de l'élaboration du PLUi. - La commune connaît une vacance faible. - Le PLU délimite également des secteurs Nh, qu'il sera important de requestionner notamment en fonction du PPRi. <p>Économie</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune comporte deux secteurs à vocation économique Uz et Uza. Au sein de la zone Uza, se localise l'atelier communal ainsi qu'un comptable. L'autre zone Uz située au nord du bourg comporte plusieurs activités artisanales ainsi qu'un garagiste. <p>Tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - la piste cyclable de la « Loire à Vélo » traverse la commune au sud du bourg sur une partie inondable. - la commune souhaite conserver les changements de destination matérialisés au plan de zonage. Elle souhaite pouvoir en faire des gîtes, salles de réception ou les flécher à vocation économique. - Un secteur NI est présent sur les berges de la commune au sud du bourg, il s'agit d'un camping ouvert pendant la période estivale. <p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble du bourg de la commune dispose de l'assainissement collectif.

Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'Aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage





**Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
 et du Plan Local d'Urbanisme
 intercommunal – Communes nouvelles de
 Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire –
 Secteur de Loire Longué**

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

**Rencontre de Saint-Philbert-du-Peuple – PLU communal
 Rencontre du 27 février 2018**

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

- Volonté de maintenir les potentiels de développement urbain du Lieu-dit Les Grands Champs (les limites de la zone sont à définir de manière précise au regard du mitage de l'espace et de la présence d'habitats dispersés à proximité du Lieu-dit).
- Volonté de conforter le développement du centre-bourg ce pourquoi la municipalité envisage de déclasser dans le PLUi plusieurs secteurs AU considérés comme trop éloignés. A cet effet, des acquisitions sont en cours en cœur de bourg (parcelles à l'arrière de la rue principale). Deux autres secteurs en renouvellement urbain ont été fléchés au sud du bourg.
- Un projet de création d'EHPAD, à confirmer lors de la phase PADD et traduction réglementaire.
- Aire d'accueil des gens du voyage (STECAL à envisager)
- Une consommation d'espace agricole induite également par des reboisements

Informations complémentaires à retenir pour la traduction réglementaire (règlement écrit et zonage) :

- Des emplacements réservés complémentaires souhaités (cartographiés)
- Supprimer les emplacements réservés n°4, n°1, n°3, n°5, n°2 et n°6
- Re-questionner à l'occasion du PLUi les Espaces Boisés Classés, plus particulièrement celui situé au lieu-dit La Petit Chapelle.

Armel FROGER, Vice Président en
 charge de l'Aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

**Communes déléguées de Louerre, Ambillou-Château et Noyant-la-Plaine – PLU Tuffalun –
rencontrée le 1^{er} mars 2018**

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

Louerre

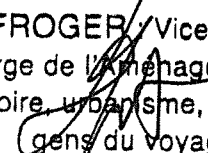
- Le PLU a classé beaucoup de terrains en zone Np et non A empêchant l'installation de jeunes agriculteurs.
- La commune dispose d'un secteur de projet en extension classé en 2AU au PLU sous maîtrise foncière communale, qu'elle souhaiterait valoriser dans le cadre de l'élaboration du PLU (intégrer les enjeux liés aux nuisances sonores).

Ambillou-Château

- Environ 10 lots disponibles en lotissement communal avec un rythme de commercialisation de 3 à 4 lots par an
- Extension possible du lotissement
- Enjeu de requalification des espaces publics et des entrées de ville
- Une ZA importante inscrite au schéma intercommunal + SCoT

Noyant-la-Plaine

- Attractivité importante au regard du positionnement
- Quelques régularisations de zonage à prévoir, notamment sur la délimitation de la zone urbaine.
- Pas d'extension importante souhaité // identité villageoise à conserver.


Armel FROGER Vice Président en
 charge de l'aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

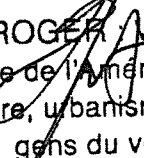
Rencontre de Vernantes – POS caduc, actuellement en RNU

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

- Espace d'activité économique le long de la RD 53 => souhait communal de conforter cet espace (étendre la constructibilité jusqu'à l'ancien dépôt communal),
- La commune formule le souhaite de créer un espace d'activité économique au sud du bourg, le long de la RD 767 en face des lieux-dits « Vieilles Maisons » et « Cailletrie »,
- Volonté de conforter le pôle d'équipements et de services situé entre Vernantes et Vernoil-le-Fourrier le long de la RD58 (espace à vocation mixte : loisir, commerce, service et équipement public),
- Souhait communal de maintenir la constructibilité des lieux-dits de Mondésir et de l'Air (nom des lieux-dits à vérifier –carte IGN),
- Une ZAC de 80 logements sur 6 ha (opérateur : Altercité), en phase opérationnelle (11 lots en cours pour la tranche 1, la tranche 2 au nord permet de rejoindre le centre-bourg et la tranche 3 au sud de l'ordre de la réserve foncière). Un projet d'envergure qui doit être mis au débat intercommunal.
- 9 lots libres en cours de commercialisation (lotissement communal),
- Projet de 6 lots au nord-ouest du bourg (portage privé-en face du cimetière)
- Souhait communal de valoriser le potentiel foncier à l'arrière de la gendarmerie.

Informations complémentaires à retenir pour la traduction réglementaire (règlement écrit et zonage) :

- Un emplacement réservé à maintenir : n°1
- Des Emplacements réservés à supprimer : n°2, n°6, n°8, n°3, n°14 et n°15


Armel FROGER Vice-Président en
 charge de l'aménagement du
 territoire, urbanisme, habitat et
 gens du voyage



Élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Communes nouvelles de Tuffalun et de Gennes-Val-de-Loire – Secteur de Loire Longué

<u>Objet et date</u>	Compte-rendu : Rencontres communales février – mars 2018
<u>Rédacteur</u>	Citadia Conseil

Ordre du jour

Rencontre de Vernoi-le-Fourrier – PLU communal

Le présent compte rendu a vocation à présenter de manière synthétique les différents éléments évoqués lors des rencontres communales de lancement de la phase de diagnostic

- Une volonté communale de limiter/encadrer le développement résidentiel en campagne, souhait d'axer le développement au sein et autour du bourg,
- Un lotissement communal à « remplir » : 10 lots libres (qui trouvent difficilement preneurs), la localisation ainsi que la qualité de la réalisation ont été évoquées par Madame le Maire comme des freins,
- Un potentiel de renouvellement urbain présent et significatif (en taille et en nombre) : jardins partagés à l'arrière de la rue principale, bâtiments vacants le long de la rue principale, ainsi que des « grandes dents creuses » au nord et au sud résultant d'extensions urbaines récentes (espaces résiduels),
- Les priorités d'urbanisation ont été identifiées et localisées par la collectivité, dont une à proximité du récent groupe scolaire (actuellement en zone Agricole) situé à l'Ouest du bourg, à l'arrière de la rue principale,
- Souhait que le PLUi limite voire interdise le développement résidentiel à l'arrière d'une entreprise générant des nuisances « importantes » pour le voisinage (souhait de ne pas aggraver les problématiques urbaines actuelles)
- Souhait de conforter le pôle d'équipements et services situé entre Vernoi-le-Fourrier et Vernantes (Lieu-dit La Maladrie).

Informations complémentaires à retenir pour la traduction réglementaire (règlement écrit et zonage) :

- Des emplacements réservés complémentaires souhaités et cartographiés
- Conserver l'emplacement réservé n°3 et supprimer l'emplacement réservé n°6
- Souhait de poursuivre l'extension urbaine au nord de la commune dans le prolongement de l'urbanisation récente (viabilisation portée par la collectivité, terrains vendus par un propriétaire privé)

Armel FROGER : Vice Président en
charge de l'aménagement du
territoire, urbanisme, habitat et
gens du voyage