

■ ■ ■ Annexe 1 : Les entités bâties du territoire communal : Typologie et enveloppes urbaines (*Bourg, villages, hameaux et habitat isolé*)



# PLU Plan Local d'Urbanisme

Un projet pour notre commune

Prescription	Arrêt	Approbation
27/09/2013	25/09/2018	29/10/2019

# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>Propos introductifs.....</b>	<b>3</b>
1.    Objectifs du document.....	3
2.    Typologies de l'habitat .....	3
3.    Organisation du document.....	9
<b>Partie 1 - Les bourgs .....</b>	<b>10</b>
La Varenne.....	11
Champtoceaux.....	12
Drain .....	13
Liré.....	14
Bouzillé .....	15
Saint-Laurent-des-Autels.....	16
Saint-Christophe-la-Couperie .....	17
Landemont .....	18
Saint-Sauveur-de-Landemont .....	19
<b>Partie 2 - Les Villages .....</b>	<b>20</b>
Le tableau de synthèse.....	21
La carte par village.....	21
>    Les villages de La Varenne.....	22
>    Les villages de Champtoceaux.....	28
>    Le village de Drain .....	31
>    Le village de Liré .....	33
>    Le village de Bouzillé .....	33
> <b>Le village de Saint-Laurent-des-Autels .....</b>	<b>35</b>
>    Le village de Saint-Christophe-la-Couperie .....	38

# Propos introductifs

## 1. Objectifs du document

De nombreux villages et hameaux sont présents sur le territoire intercommunal. Cette dispersion de l'habitat est héritée de la tradition agricole.

Le présent document a pour objectifs d'analyser et d'harmoniser le traitement des droits à construire dans les écarts et notamment d'aboutir à un équilibre territorial en matière :

- de typologie de l'habitat en présence sur la commune (bourg, villages, hameaux, habitat isolé) et les modalités de développement qui y seront associées
- de définition des enveloppes urbaines des bourgs et des villages

Il permet également de remettre en lumière :

- Les potentialités foncières à vocation habitat au sein des enveloppes urbaines définies dans le cadre du SAC-PAF (Schéma d'Aménagement Communautaire – Plan d'Action Foncière)
- Les zones à urbaniser à vocation habitat qui ont été délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur

**Point Loi ALUR :** Le pastillage (=zonage) des entités bâties situées en zone agricole et pouvant recevoir des constructions neuves est rendu **exceptionnel**. Sa mise en œuvre est soumise à **accord du Préfet après avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

## 2. Typologies de l'habitat

### > Objectifs de la typologie

Les intérêts de la distinction puis de la délimitation précise des différentes entités habitées du territoire sont multiples :

- Comprendre le territoire, sa structuration, son fonctionnement
- Définir les types de lieux au sein desquels le développement sera autorisé à l'échelle de la communauté de communes et des communes et les conditions et caractéristiques de cette constructibilité
- Harmoniser le plus possible le traitement des droits à construire dans les écarts

### > Des règles visant à lutter contre le mitage

Les lois SRU, UH et Grenelle I et II ne font pas directement référence aux notions de villages ou de hameaux, mais vont dans le sens d'une prise en considération croissante des objectifs de lutte contre le mitage et de développement durable qui s'exprime notamment dans le principe d'utilisation économe de l'espace (article L. 101-1 du code de l'urbanisme).

En pratique, la mise en œuvre des dispositions des lois successives listées ci-dessus se traduit par l'interdiction de toute extension de l'urbanisation autour des hameaux, seules pouvant éventuellement être admises des constructions venant densifier le tissu bâti existant, à l'intérieur de son « enveloppe », et en restant dans des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

### > Les définitions appliquées sur la commune d'Orée d'Anjou pour distinguer les entités (ces définitions complètent celles définies par le SCoT)

#### Le bourg

Le bourg constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services, commerces de niveau local ou de la commune nouvelle. Il peut s'établir le long des voies de communication ou près d'un cours d'eau. Son implantation, au sommet d'une colline, dans une vallée ou dans la plaine, détermine aussi son

organisation. À l'échelle de la commune nouvelle, chacune des neuf communes déléguées se compose d'un bourg.

#### Les écarts

On distinguera plusieurs types d'écarts sur le territoire : les villages, les hameaux et l'habitat isolé.

Les notions de villages et de hameaux dans le PLU ont été définies à la fois au regard de la circulaire UHV/DU1 n°2006-31 du 14 mars 2006, relative à l'application de la loi littoral, mais aussi des particularités propres aux territoires relativement ruraux comme le canton de Champtoceaux. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage).

Les définitions du PLU viennent par ailleurs **préciser celles contenues dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays des Mauges :**

#### *Définition du hameau et du village*

*Un hameau correspond à un groupe de plusieurs maisons.*

*Un village forme une centralité dans la commune et rassemble : un noyau et une trame urbaine traditionnels, un nombre conséquent de constructions, la présence d'équipements et de lieu de vie. Une commune peut être constituée de plusieurs villages*

#### *Village*

Les villages sont plus importants que les hameaux (à partir d'une vingtaine de constructions) et peuvent comprendre ou avoir compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, cultuels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village. Le village est la plupart du temps caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village, espace public... 7 villages sont identifiés sur le territoire.

NB : certains de ces 7 villages ont été rattrapés par l'urbanisation du bourg et y sont désormais rattachés tant dans leur fonctionnement que dans leur identité : Le Barbotin à Saint Laurent, le Vau Brunet à Champtoceaux... D'autres villages parmi les 7 listés ci-dessus ne peuvent être développés malgré leur caractère manifeste de village, en

**raison de risques d'inondation par exemple (exemple des villages de bords de Loire à La Varenne impactés par le risque d'inondation).**

***Hameau***

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une vingtaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. Le hameau se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations.

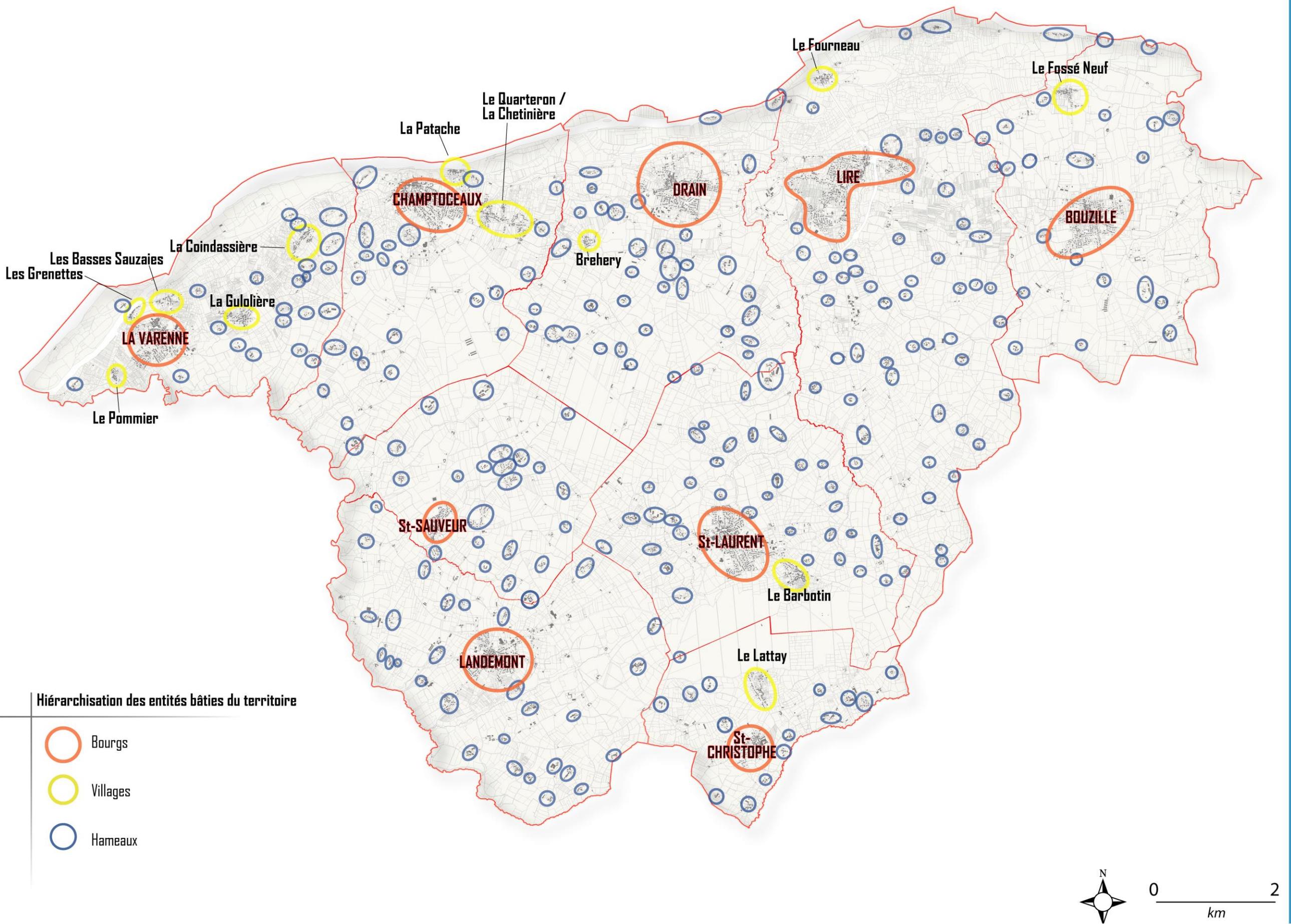
Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. **Le territoire compte environ 255 hameaux. Aucun n'est identifié en tant que STECAL conformément aux dispositions du SCoT.**

***Habitat isolé***

L'habitat isolé est constitué d'une ou quelques habitations. Ne relevant ni du hameau ni du village, le cas à part de la construction isolée (maison d'habitation, ferme, manoir...) mérite également d'être cité. Ces constructions isolées sont nombreuses sur le territoire du canton de Champtoceaux.

La carte ci-dessous est une **proposition de structuration du territoire selon la typologie d'entité bâtie : bourg, village, hameau**. Les pages suivantes expliquent en quoi les entités ont été retenues en tant que villages ou hameaux, sur la base de critères le plus objectif possible.

# La structuration du territoire : bourgs, villages, hameaux

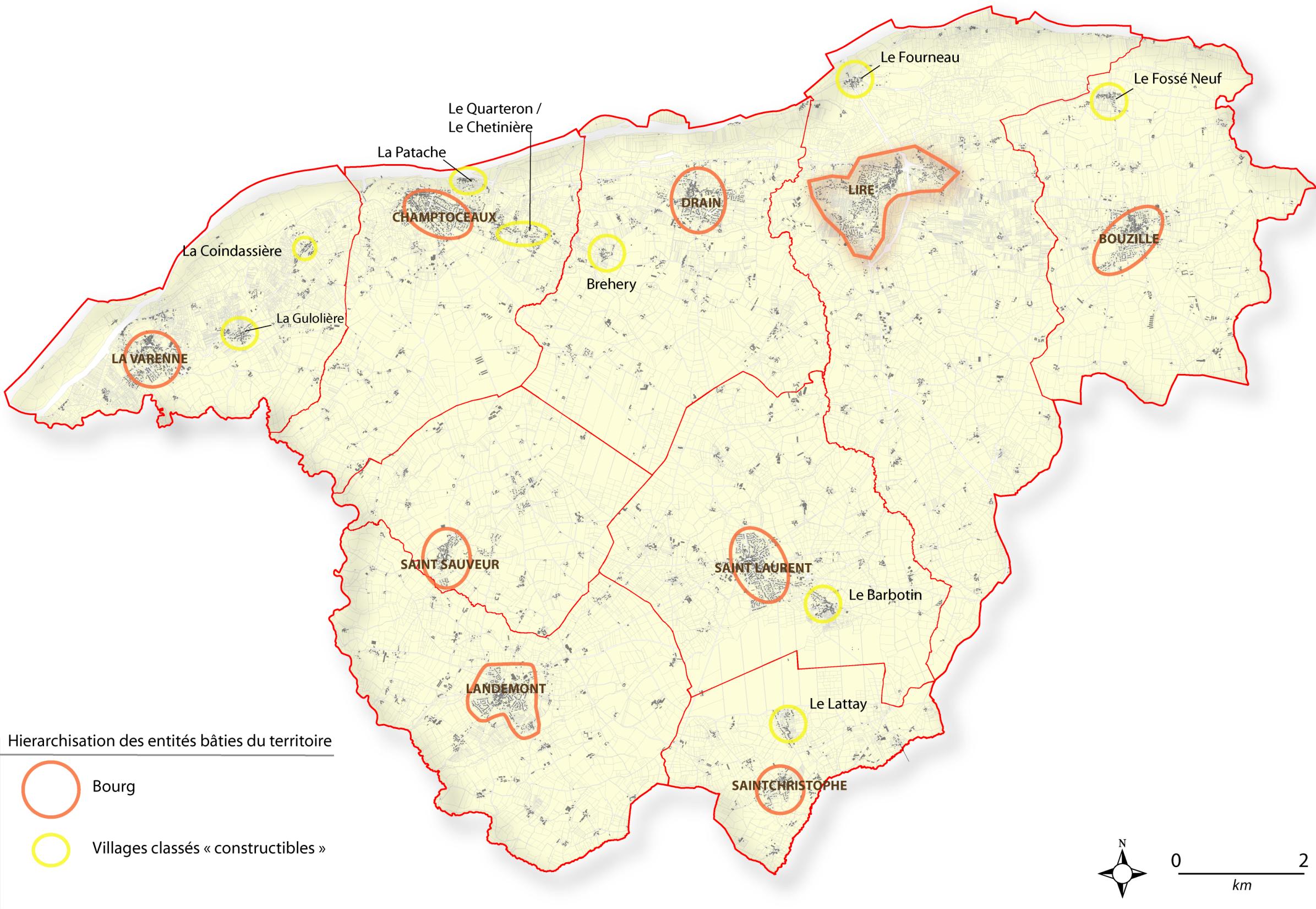


**Figurent sur la carte suivante les 9 bourgs, 9 villages classés en tant que villages constructibles (UH / UB au règlement)**

Ce sont ainsi 9 entités qui sont pastillées (villages) pour près de 270 entités bâties de plus de 4 habitations, soit 3% environ, correspondant au caractère d'exceptionnalité visé par la loi ALUR. Par ailleurs, ces villages ne répondent à la définition de STECAL en tant que tels puisque la densité bâtie, la desserte par les réseaux et l'organisation leur confèrent un caractère de village répondant à la définition d'une zone U.

Il convient également de préciser que certains villages ou hameaux sont rattachés à l'enveloppe urbaine des bourgs ou non pastillés en raison des indicateurs mis en exergue dans le tableau ci-après : risque, existence d'une exploitation agricole en cœur de hameau...

## Les bourgs et villages principaux du territoire



## Enveloppes urbaines

Dans un souci de promotion d'une urbanisation cohérente et durable des points de vue social, économique et environnemental, le SCoT définit que l'urbanisation doit prioritairement se faire en réinvestissant les enveloppes urbaines existantes.

L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu d'un bourg ou d'un village, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. Les lisières urbaines sont les espaces situés immédiatement à proximité des limites de l'enveloppe urbaine, lignes ou zones de transition entre l'urbain et la nature.

### > Méthode de délimitation

Le travail de délimitation des enveloppes urbaines des bourgs et des villages s'appuie sur celui qui avait été réalisé dans le cadre du SAC – PAF. Toutefois, celui-ci a été affiné. En effet, il ne s'agissait pas réellement d'enveloppes urbaines telles qu'on les définirait au sens de la Loi Grenelle. Plus qu'un état des lieux de ce qui est urbanisé sur les communes, le Pays s'était davantage concentré sur les documents d'urbanisme existant pour arrêter ses règles de définition des enveloppes. En faisait donc partie :

- toute zone de type U, quelle que soit sa vocation
- toute (partie de) zone de type 1AU ayant fait l'objet d'un permis d'aménager approuvé à la date d'arrêt du SCoT, d'une ZAC au stade de réalisation
- toute zone de type 1AUy
- toute parcelle bâtie, non agricole, contiguë au périmètre défini par les alinéas précédents.

Les enveloppes urbaines des bourgs et des villages proposées dans cette présente étude délimitent ce qui est réellement urbanisé, à l'image de ce qui est préconisé par le SCoT (cf. illustration ci-contre). Le potentiel de densification, de réhabilitation ou de renouvellement urbain qui avait été défini dans le cadre du SAC – PAF affinées est également reporté au sein des nouvelles enveloppes sur les différentes cartes de cette présente étude.

### *Principes de délimitation des enveloppes urbaines et de leurs modes de densification dans le SCoT*



### 3. Organisation du document

Cette présente étude se divise en deux parties :

- **Les 9 bourgs du territoire.** Les objectifs de cette partie sont de :
  - Valider les enveloppes urbaines qui ont été redéfinies par rapport à celles présentées dans le SAC – PAF (Schéma d'Aménagement Communautaire – Plan d'Action Foncière).
  - Remettre en lumière et potentiellement questionner les potentialités foncières à vocation habitat au sein des enveloppes urbaines définies ainsi que les zones à urbaniser à vocation habitat qui ont été délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur
- **Les 9 villages du territoire.** Les objectifs de cette partie sont de :
  - Valider la qualification en tant que village des écarts présentés.
  - Identifier au regard du projet global de PLU, mais aussi des critères objectifs définis, les villages où le développement est à privilégier par rapport à d'autres.
  - Valider les enveloppes urbaines qui ont été redéfinies par rapport à celles présentées dans le SAC – PAF (Schéma d'Aménagement Communautaire – Plan d'Action Foncière).

## Partie 1 - Les bourgs

Cette partie se compose d'une carte par commune. Les objectifs sont de :

- Valider les enveloppes urbaines qui ont été redéfinies dans cette présente étude par rapport à celles présentées dans le SAC – PAF et les comparer avec le zonage du document d'urbanisme en vigueur dans la commune :

*Extraits de la légende des cartes de l'étude ci-après :*

-  **Enveloppe urbaine définie dans le SAC - PAF**
-  **Proposition d'enveloppe urbaine pour les bourgs et les villages**
-  **Zonage du document d'urbanisme en vigueur**

Les enveloppes urbaines ci-après définies délimiteront les zones urbaines des communes sur le plan de zonage du futur PLUi (zones urbaines mixtes, à vocation d'équipements, d'activités...)

- Remettre en lumière et potentiellement requestionner les potentialités foncières à vocation habitat au sein des enveloppes urbaines définies ainsi que les zones à urbaniser à vocation habitat qui ont été délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur

NB : si les cartes présentées ci-après permettent de valider les enveloppes urbaines et les potentiels fonciers à l'intérieur de celles-ci, l'affichage de zones est effectué à titre purement indicatif, le zonage ayant pu évoluer à la marge par rapport à ce qui figure sur les plans ci-dessous (se référer aux planches 3.b. « Documents graphiques du règlement »)

Extraits de la légende des cartes de l'étude ci-après :

 Zonage du document d'urbanisme en vigueur

 Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF

## LEGENDE INTEGRALE

### Enveloppes urbaines et potentiels en extension ou en densification des enveloppes

 Enveloppe urbaine définie dans le SAC - PAF

 Proposition d'enveloppe urbaine pour les bourgs et les villages

 Zonage du document d'urbanisme en vigueur

 Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF

### Éléments de diagnostic // Biodiversité

 Natura 2000 (ZPS)

 Zones humides

### Éléments de diagnostic // Risques

 Zone rouge du PPR

 Aléa moyen retrait-gonflement des argiles

### Éléments de diagnostic // Agriculture

 Foncier agricole

 Parcelles en AOC

 Siège d'exploitation principal

 Siège d'exploitation annexe

 Bâtiment stockage/matériel

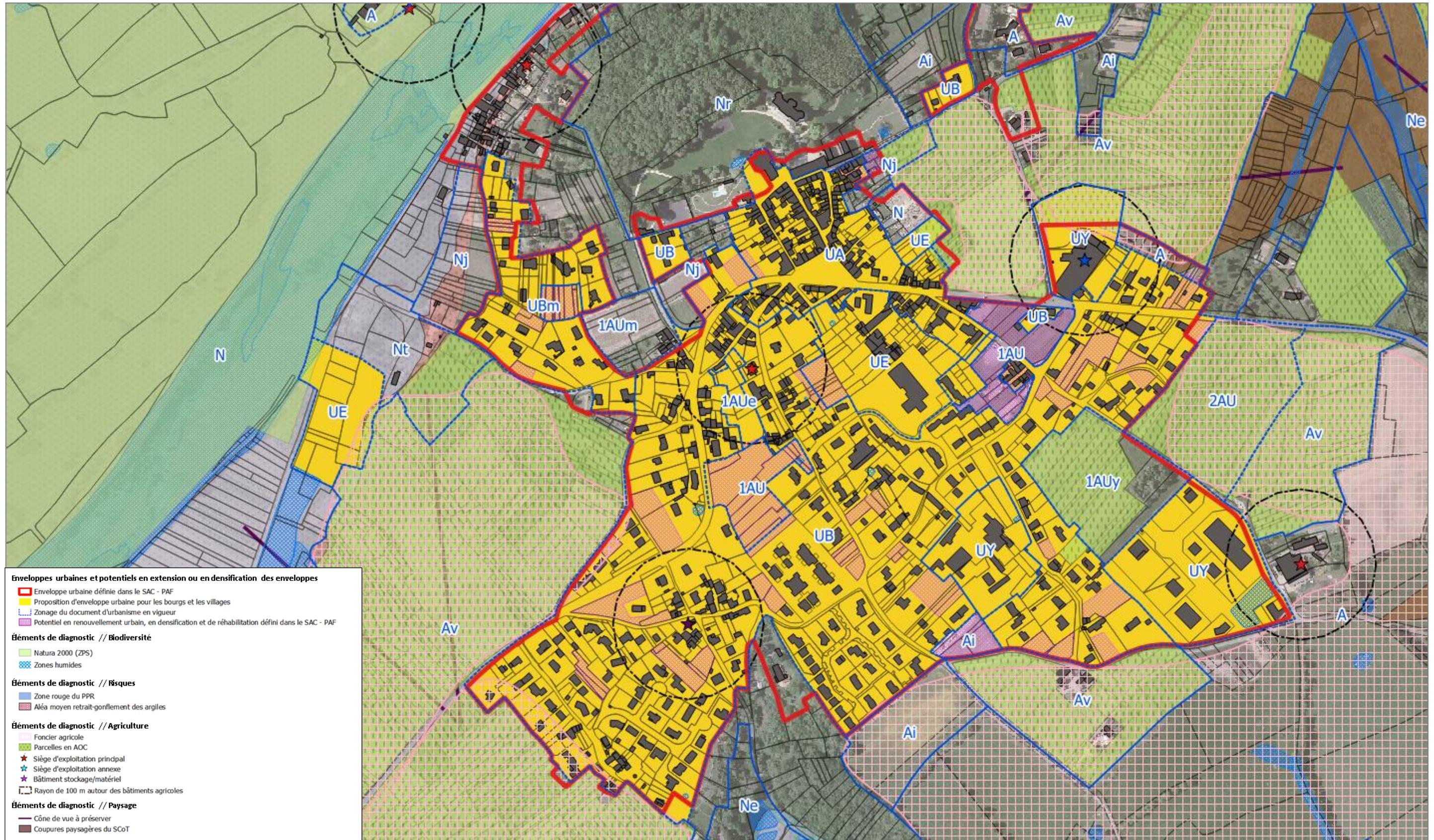
 Rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles

### Éléments de diagnostic // Paysage

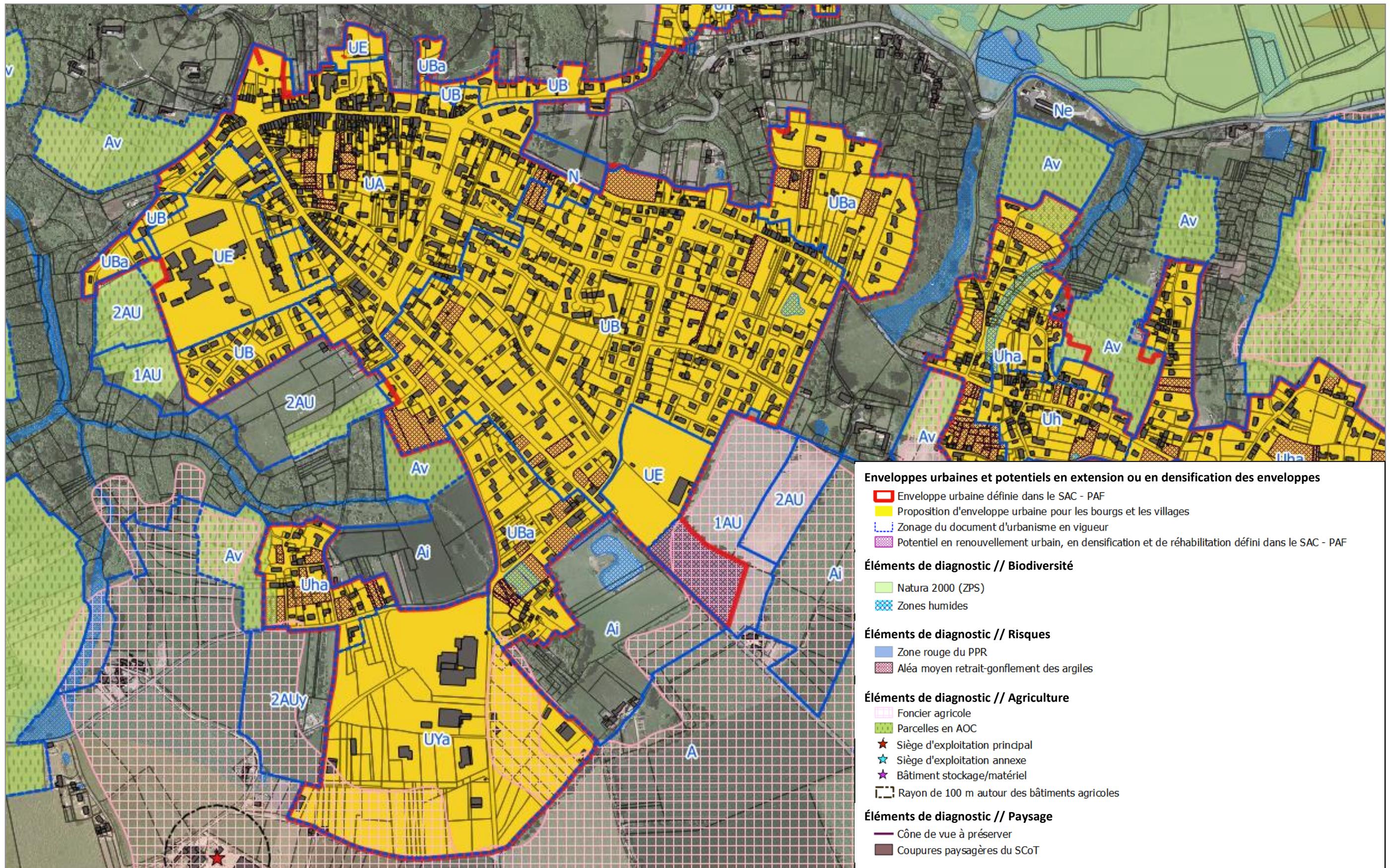
 Cône de vue à préserver

 Coupures paysagères du SCoT

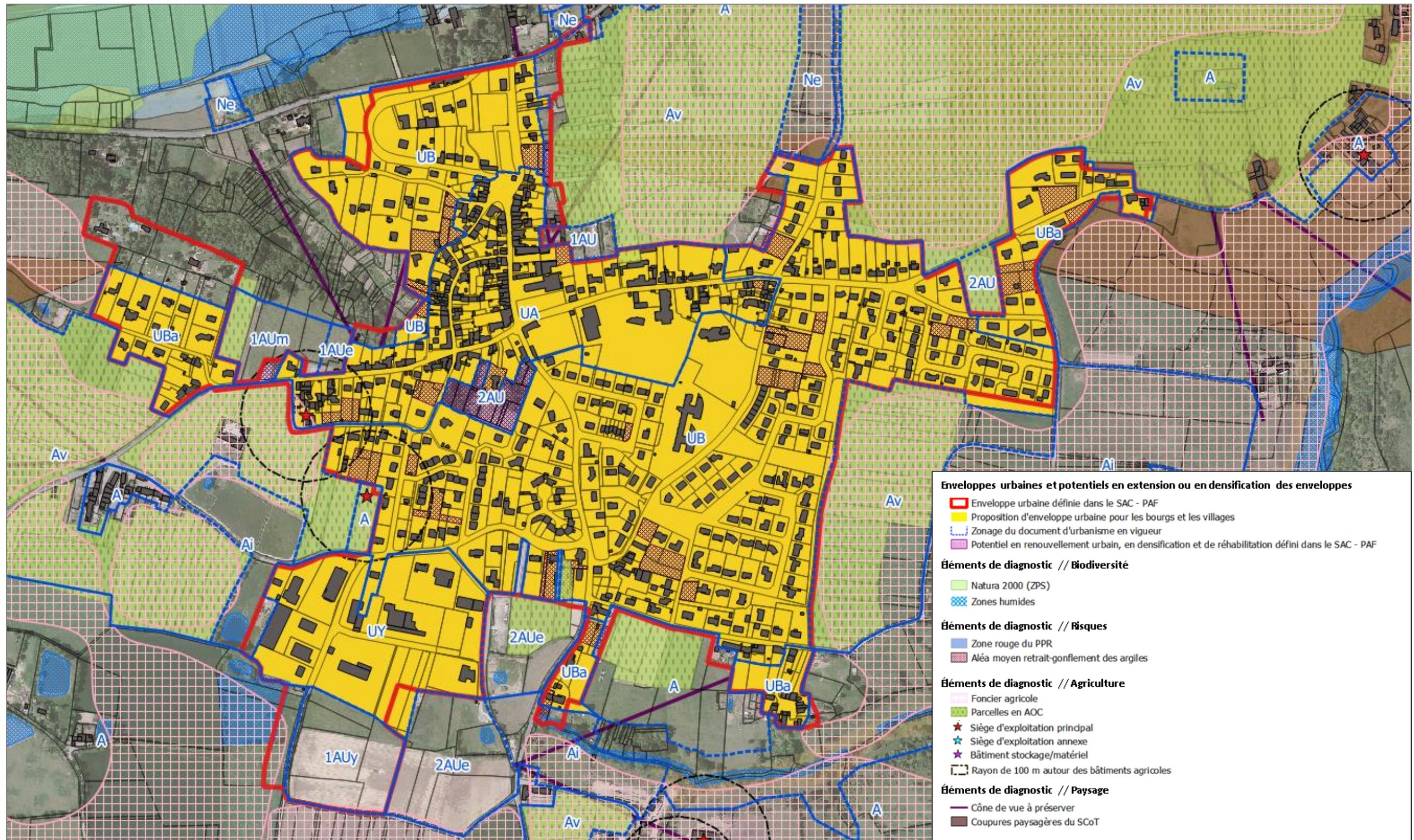
## La Varenne



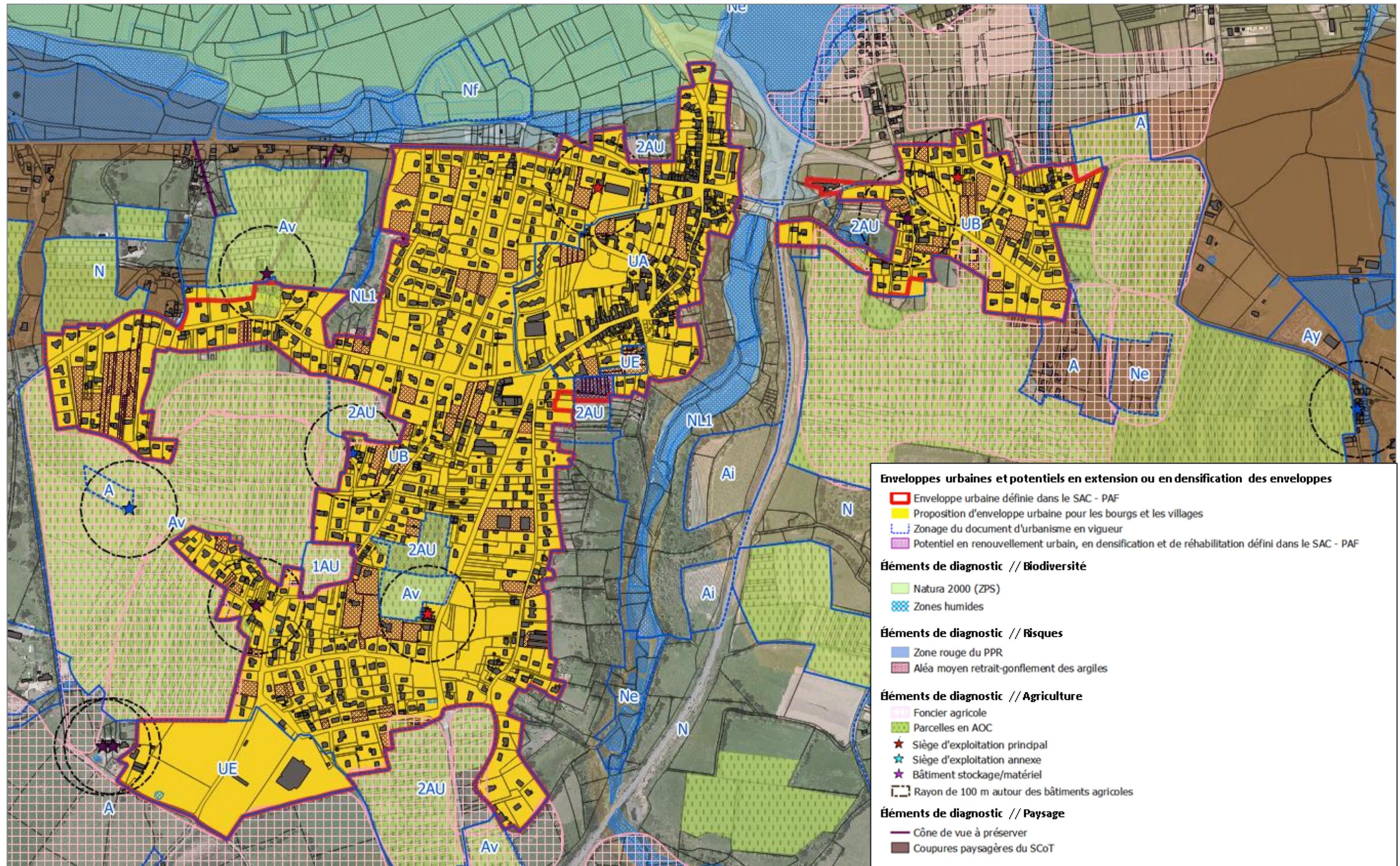
## Champtoceaux



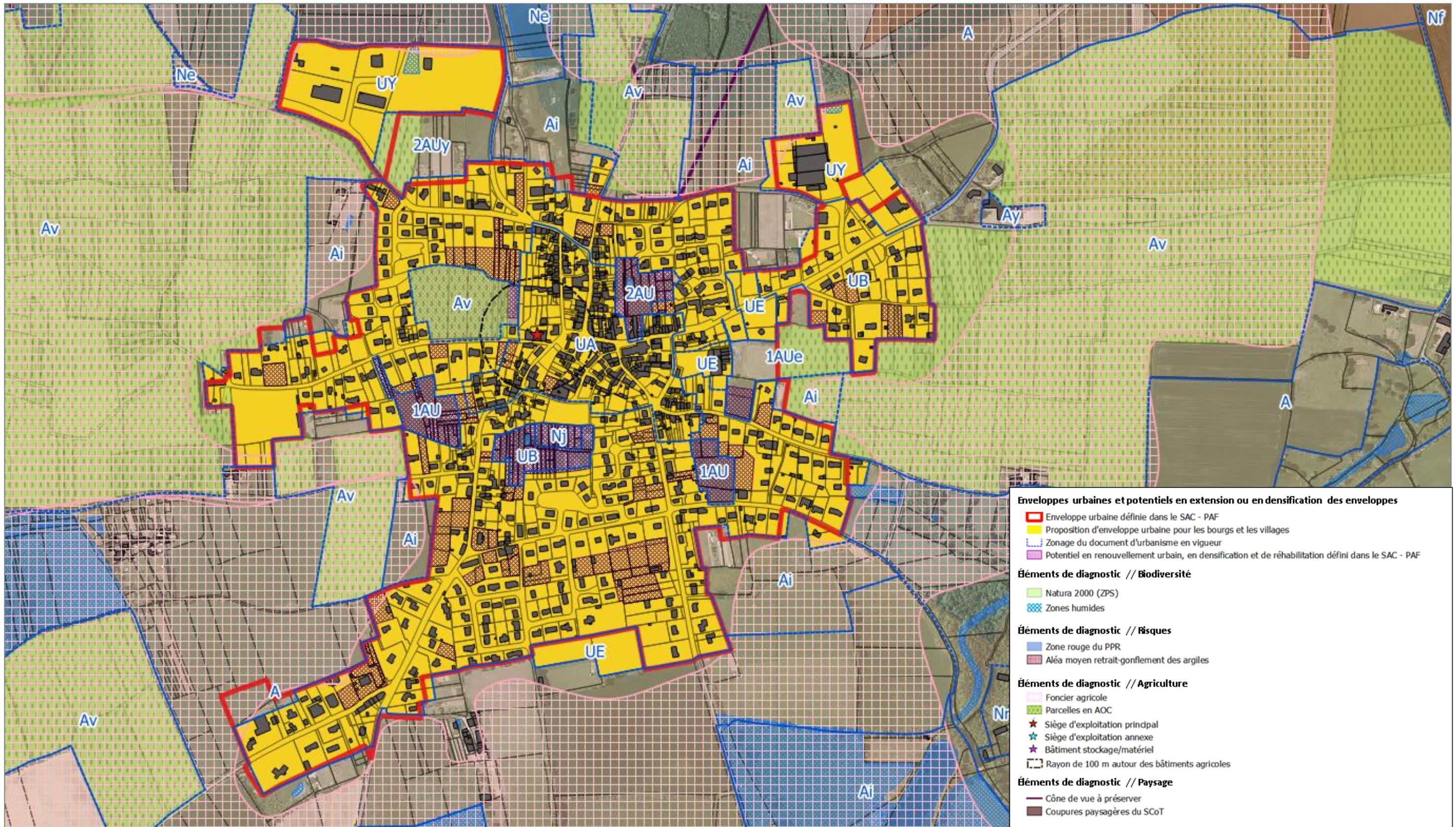
## Drain



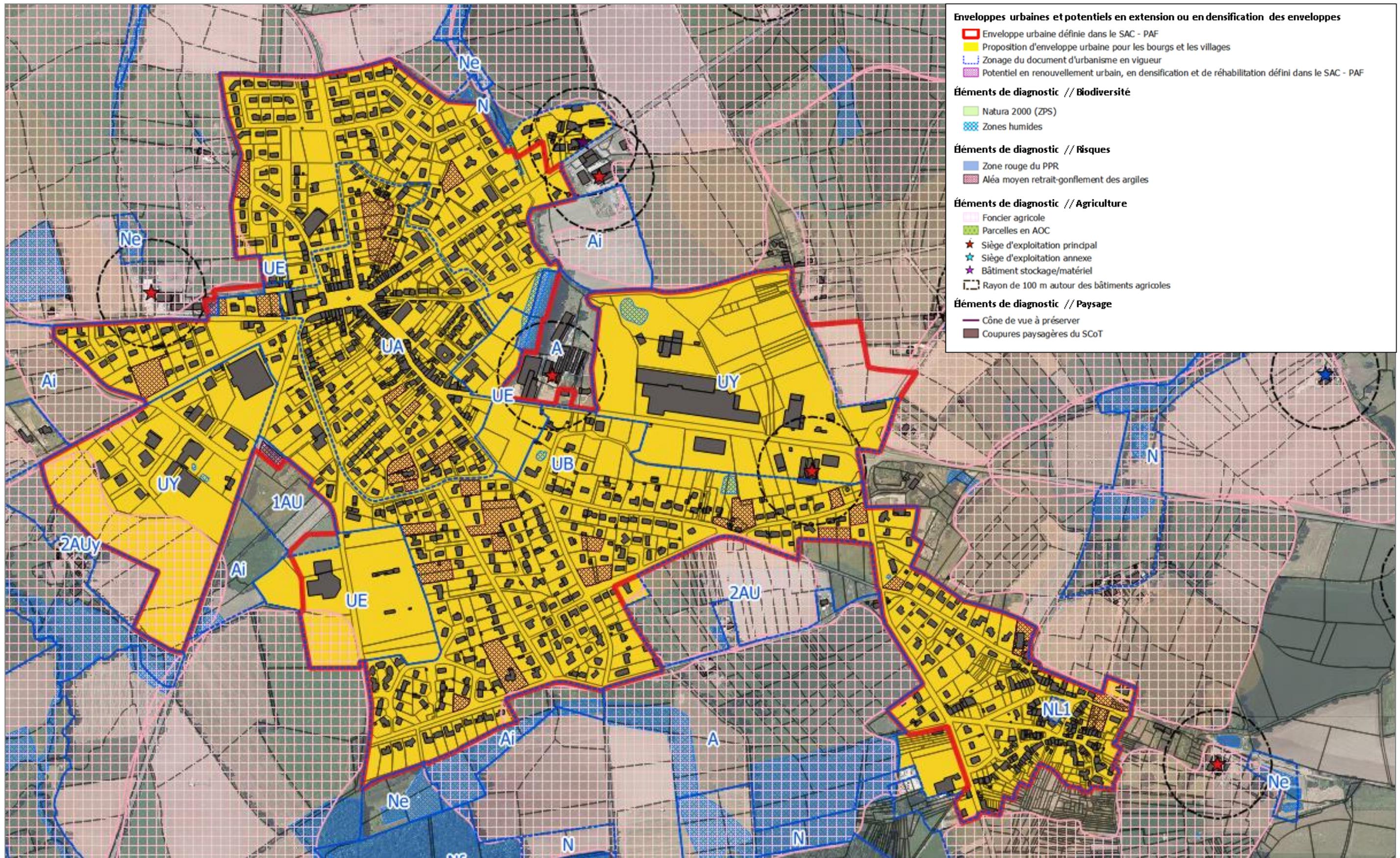
## Liré



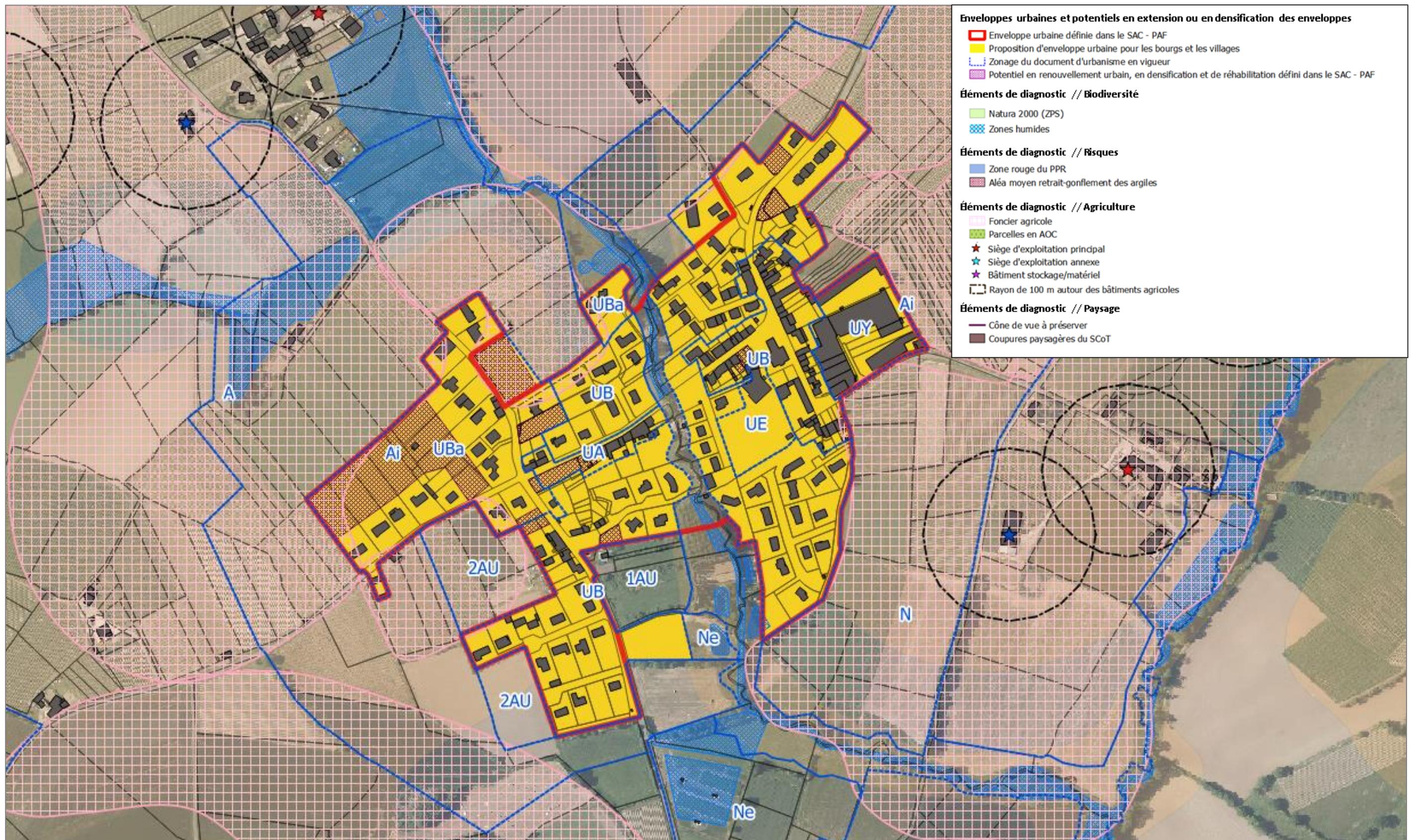
## Bouzillé



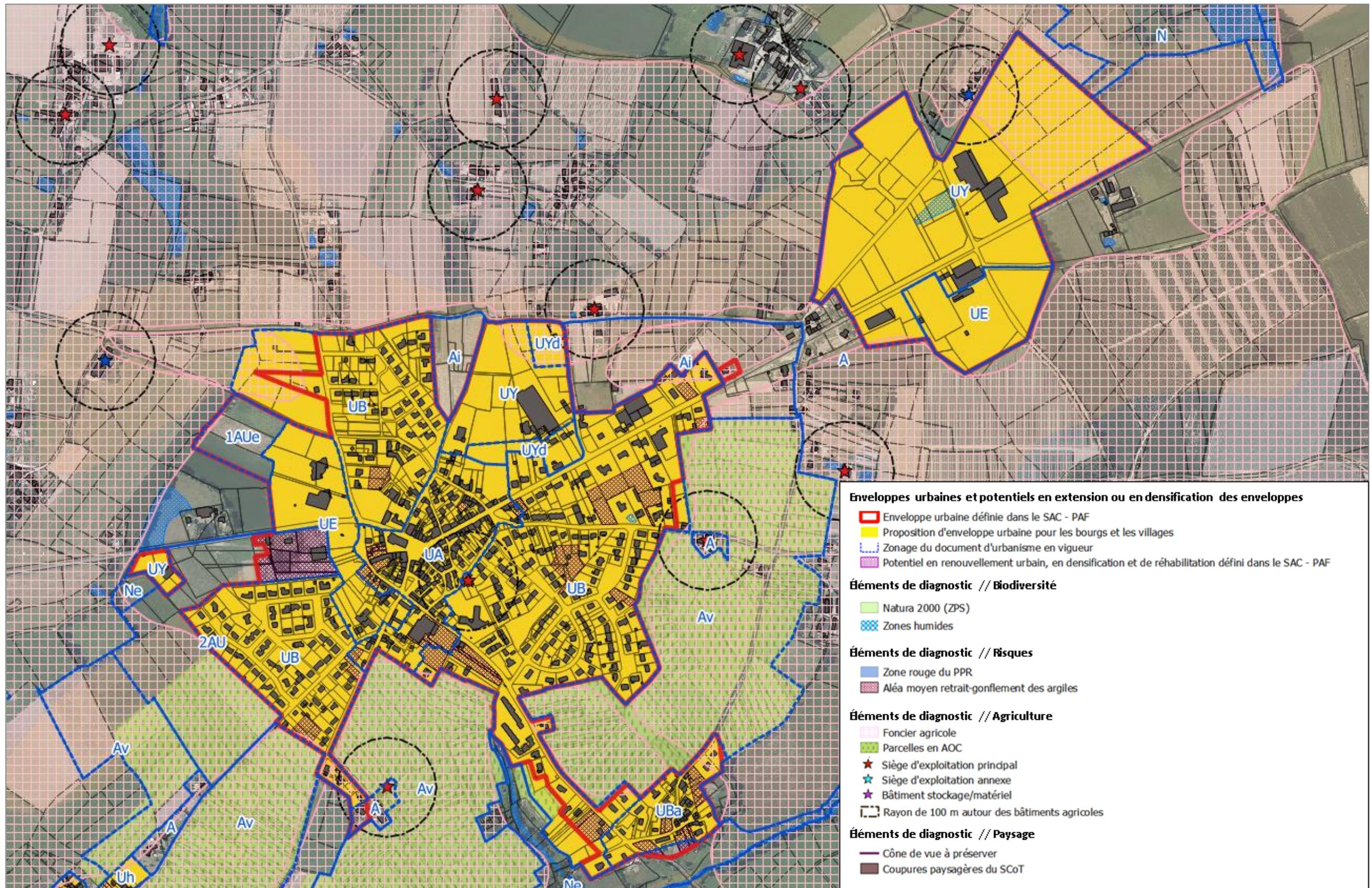
## Saint-Laurent-des-Autels



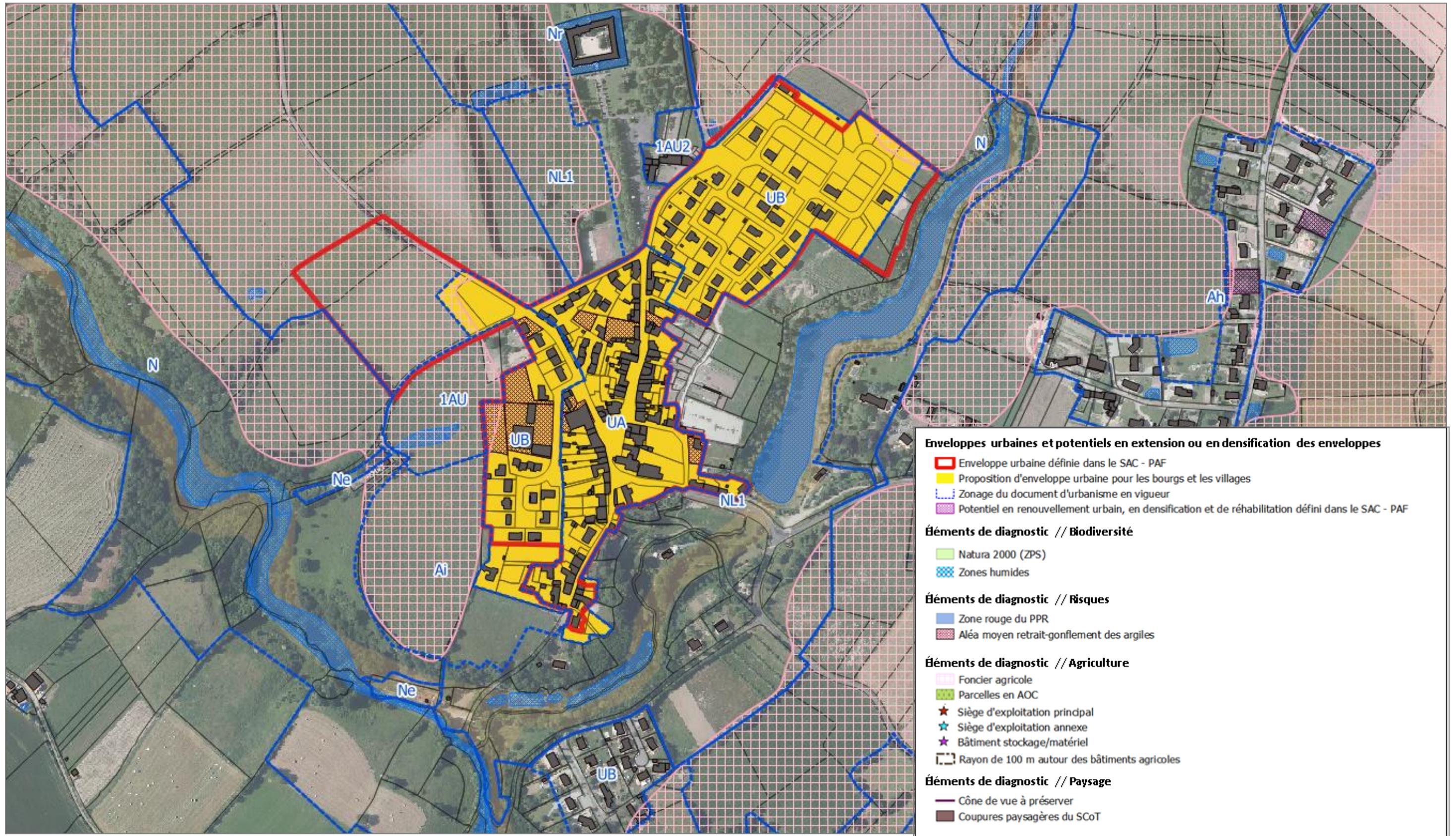
## Saint-Christophe-la-Couperie



## Landemont



## Saint-Sauveur-de-Landemont



## Partie 2 - Les Villages

Cette partie se compose, pour chaque commune, d'un tableau de synthèse présentant les différents villages et d'une carte par village.

### Le tableau de synthèse

Le tableau de synthèse est présenté pour chacune des communes. Il se divise en cinq grandes colonnes :

- **1 : le nom du village**
- **2 : les critères ayant permis l'identification en tant que village.** Il convient de se reporter aux définitions complètes des différentes entités du territoire, présentées en introduction. Les trois critères principaux retenus pour permettre de distinguer notamment le village du hameau sont : la taille de l'entité (nombre de maisons, le village comptant souvent plus de 20 habitations), la présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village et les caractéristiques et organisation du tissu bâti. Le village présentera souvent une continuité du bâti et des densités plus importantes en son cœur. Il s'agit ici de vérifier que l'ensemble des villages a bien été reporté au regard de ces critères.
- **3 : les indicateurs objectifs permettant d'évaluer l'opportunité et/ou l'intérêt du développement des différents villages.** Il convient de rappeler que tous les villages n'ont en effet pas vocation à être développés. Les indicateurs sont les suivants : Risque (PPR inondation), Desserte (recul par rapport aux Routes Départementales), Présence des réseaux (assainissement), Distance par rapport au bourg, Intérêt patrimonial et paysager, Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...), Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole). Chacun de ces critères est renseigné par village et une couleur détermine le caractère favorable ou non du développement du village en question : **très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement.**

Avant même de regarder ces critères objectifs, il convient de se poser la question de la nécessité du développement du ou des village(s) au regard du projet de développement global à l'échelle de la communauté de communes. En effet, les potentiels identifiés en complément des enveloppes urbaines des bourgs ainsi que les éventuelles zones d'extension des bourgs suffisent-ils à répondre aux objectifs de production de logements que s'est fixée la communauté de communes ? Ces questionnements trouveront leur réponse lors de la réflexion sur les scénarios de développement du territoire intercommunal.

- **4 : les possibilités de développement offertes dans le document d'urbanisme communal en vigueur.**
- **5 : une synthèse proposée du caractère opportun du développement des différents villages** étant précisé que l'ensemble de la grille permet de faciliter le choix des élus sur les villages à développer, si besoin est.

NB : les limites de zonage définitives des villages identifiés ci-après ne sont pas systématiquement identiques aux limites de zonage contenues dans les documents graphiques du règlement. Ce sont bien les limites définies par les documents graphiques qui font foi.

### La carte par village

Les cartes permettent quant à elles de :

- Valider les enveloppes urbaines qui ont été redéfinies par rapport à celles présentées dans le SAC – PAF (Schéma d'Aménagement Communautaire – Plan d'Action Foncière) et les comparer avec le zonage du document d'urbanisme en vigueur dans la commune :

*Extraits de la légende des cartes de l'étude ci-après :*

-  **Enveloppe urbaine du SAC - PAF**
-  **Proposition d'enveloppes urbaines pour les bourgs et villages**
-  **Zonage du document d'urbanisme en vigueur**

- Cartographier la plupart des indicateurs permettant d'évaluer l'opportunité et/ou l'intérêt du développement des différents villages (colonne 3 présentée ci-contre) :

*Extraits de la légende des cartes de l'étude ci-après :*

-  **Zone rouge du PPR**
-  **Aléa moyen retrait-gonflement des argiles**
-  **Natura 2000 (ZPS)**
-  **Zones humides**
-  **Foncier agricole**
-  **Parcelles en AOC**
-  **Siège d'exploitation principal**
-  **Siège d'exploitation annexe**
-  **Bâtiment stockage/matériel**
-  **Rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles**
-  **Cône de vue à préserver**
-  **Coupures paysagères du SCoT**

- Remettre en lumière et potentiellement questionner les potentialités foncières à vocation habitat au sein des enveloppes urbaines définies ainsi que les zones à urbaniser à vocation habitat qui ont été délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur

*Extraits de la légende des cartes de l'étude ci-après :*

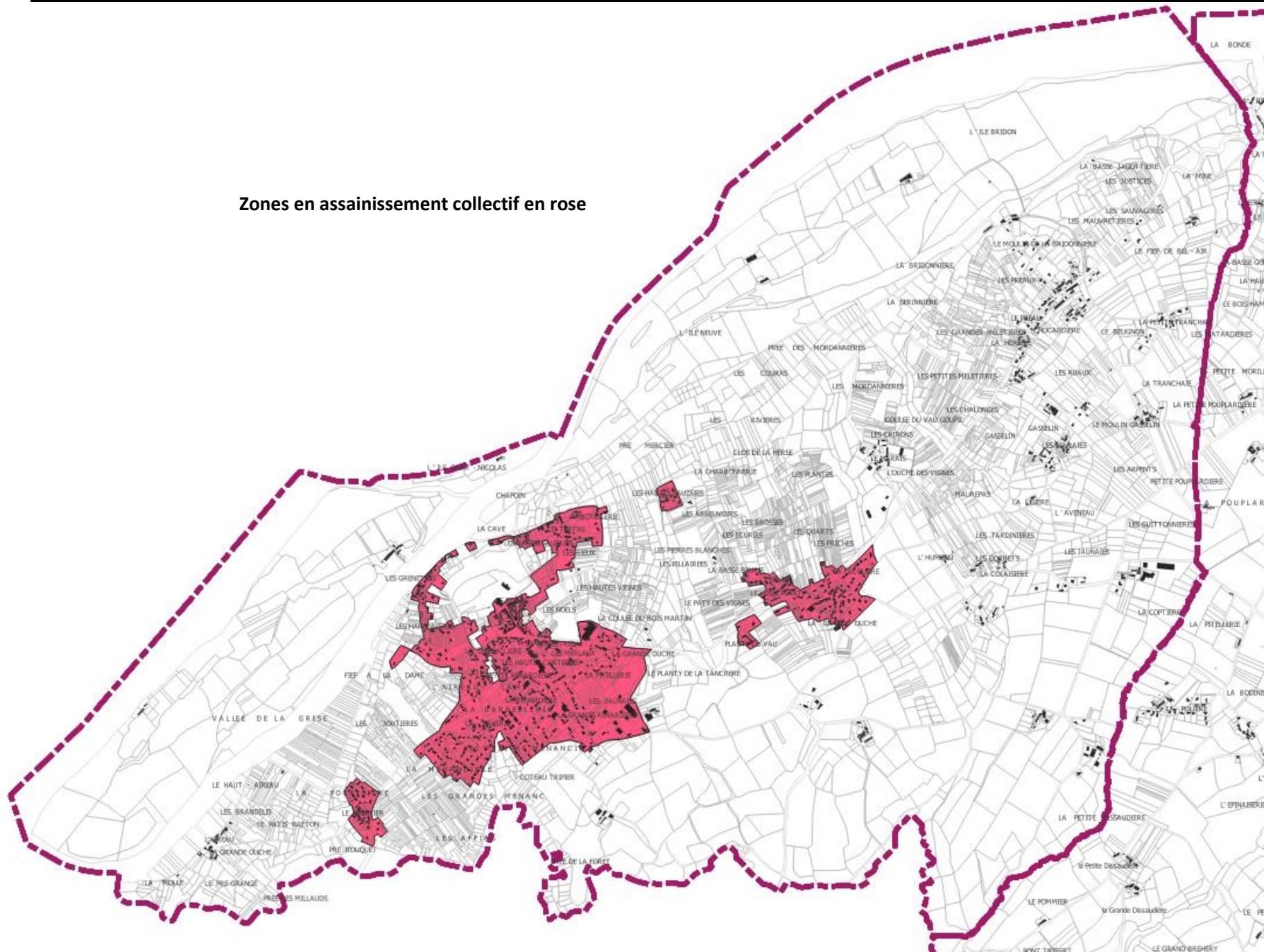
-  **Zonage du document d'urbanisme en vigueur**
-  **Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF**

## > Les villages de La Varenne

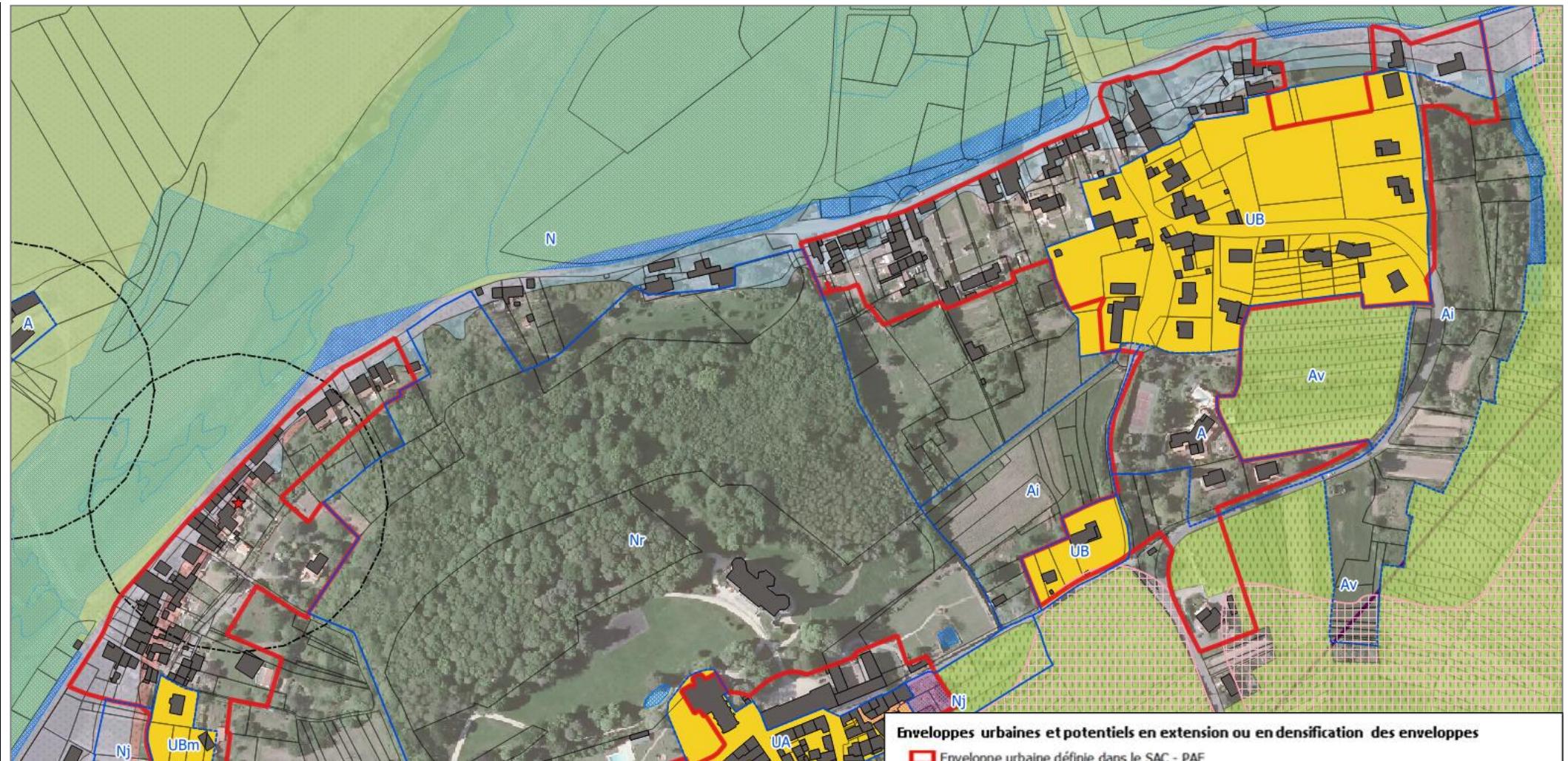
1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement								4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)			
Les Grenettes	20	Stationnement côté Loire, mobilier urbain (lampadaires)	Village de Bords de Loire, en bas de coteau (rez-de-chaussée surélevé). Intérêt paysager et touristique (cadre aéré, vue Loire et petits ports). Villages en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg	Nord du village en zone rouge du PPR	Non	Pas de route départementale (voie de desserte zone 30 avec dos d'âne), difficulté d'accès	Oui, en zone d'assainissement collectif	1.2 km	Nord du village en bordure zone humide et très proche de Natura 2000 + proposition réservoir annexe TVB sur le coteau	Siège d'exploitation principal au cœur du village. Pas de parcelles agricoles autour du village.	zoné Nh, autorisant uniquement les extensions limitées de l'existant et les nouvelles annexes	Défavorable au développement du village.	
Les Basses Sauzaies	30	Stationnement côté Loire	Village de Bords de Loire, en bas de coteau (rez-de-chaussée surélevé). Intérêt paysager et touristique (cadre aéré, vue Loire et petits ports). Villages en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg (Le Tertre). Beaucoup de bâties délaissées.	Nord du village en zone rouge du PPR	Non	Pas de route départementale, difficulté d'accès	Oui, en zone d'assainissement collectif	0.7 km	Nord du village en bordure zone humide et très proche de Natura 2000 + proposition réservoir annexe TVB sur le coteau	Pas de siège d'exploitation Parcelles AOC à l'est et au sud du village	Zone Nh, autorisant uniquement les extensions limitées de l'existant et les nouvelles annexes en zone à risque et UB à l'arrière	Maintien du village. Resserrement de l'enveloppe urbaine et reclassement en zone naturelle la partie nord du village comprise dans le PPRI	
Le Pommier	30	Non	Urbanisation ancienne (bâti, implantations, venelles...) Sur coteau	Ouest du village en zone rouge du PPR	Non	Des maisons desservies par la RD751, quelques fonds de parcelles impactés par recul, mais village non structuré autour de cet axe Accès difficiles et voirie interne très étroite	Oui, en zone d'assainissement collectif	1.5 km	Ouest du village en bordure zone humide et proche de Natura 2000	Pas de siège d'exploitation Village bordé par des parcelles AOC (à l'est du village)	zoné Ah, autorisant uniquement les extensions limitées de l'existant et les nouvelles annexes	Défavorable au développement du village..	
La Gulolière	80	Mobilier urbain (lampadaires), présence d'artisans et magasin (produits de jardinage, d'alimentation animale, de bricolage...)	Organisation claire dégageant cours et espaces publics. Formes urbaines formant quelques fronts sur voie marquant l'identité du village. Venelles. Bâti d'intérêt en cœur de village, Perspectives vers la vallée. Constructions récentes sur lisière Sud.	Non	Non	Traversé par la RD751 à 70 km/h et la RD553 sécurisée à 50 km/h (tronçon en agglomération)	Oui, en zone d'assainissement collectif	2 km	Coupe paysagère du SCoT et cône de vue à l'ouest du village. Urbanisation sur plateau peu contraignante + proposition corridor TVB dans le vallon	Des bâtiments agricoles pour le stockage au cœur du village, mais surtout siège d'exploitation principal impactant toute la partie sud du village. Village bordé par des parcelles AOC (au nord, à l'ouest et au sud).	Au sud de la RD751 : zoné Uh, c'est-à-dire constructible Pour le reste : zoné Ah, autorisant uniquement les extensions limitées de l'existant et les nouvelles annexes	Favorable au développement du village Ajustement au regard de la nouvelle enveloppe urbaine. Pas d'extension du village à envisager. Attention particulière à apporter par rapport à l'existence de sièges d'exploitation	

La Coindassière	60	Non	Urbanisation linéaire mêlant bâti ancien (majoritaire), anciens bâtiments agricoles, constructions neuves... Pas de structuration le long de venelles, mais le long de la RD751	Non	Non	Entièrement traversé par la RD751 à 70 km/h. Village structuré le long de l'axe (voie très passante, accès difficile)	Pas en zonage d'assainissement collectif	3.5 km	Traversé par cours d'eau. Coupure paysagère du SCoT à l'Est du village (Vue sur la tour d'Oudon) + proposition réservoir annexe TVB sur vallon à l'Est	Un siège d'exploitation principal au cœur du village + un autre impactant le nord-ouest du village. Village intégralement bordé par des parcelles AOC	pour la partie linéaire le long de la RD751 : zonée Ah, autorisant uniquement les extensions limitées de l'existant et les nouvelles annexes Zone Uhad : où la construction ou opérations d'aménagement est subordonnée à la démolition des bâtiments identifiés Zone Uha : nouvelle construction possible avec assainissement non collectif	<u>Favorable au développement sous réserve de sécurisation des accès : OAP prévue en ce sens.</u>
-----------------	----	-----	--	-----	-----	---	--	--------	---	--	--	---

**Zones en assainissement collectif en rose**



## Les Grenettes / Les Basses Sauzaies



### Enveloppes urbaines et potentiels en extension ou en densification des enveloppes

- Enveloppe urbaine définie dans le SAC - PAF
- Proposition d'enveloppe urbaine pour les bourgs et les villages
- Zonage du document d'urbanisme en vigueur
- Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF

### Éléments de diagnostic // Biodiversité

- Natura 2000 (ZPS)
- Zones humides

### Éléments de diagnostic // Risques

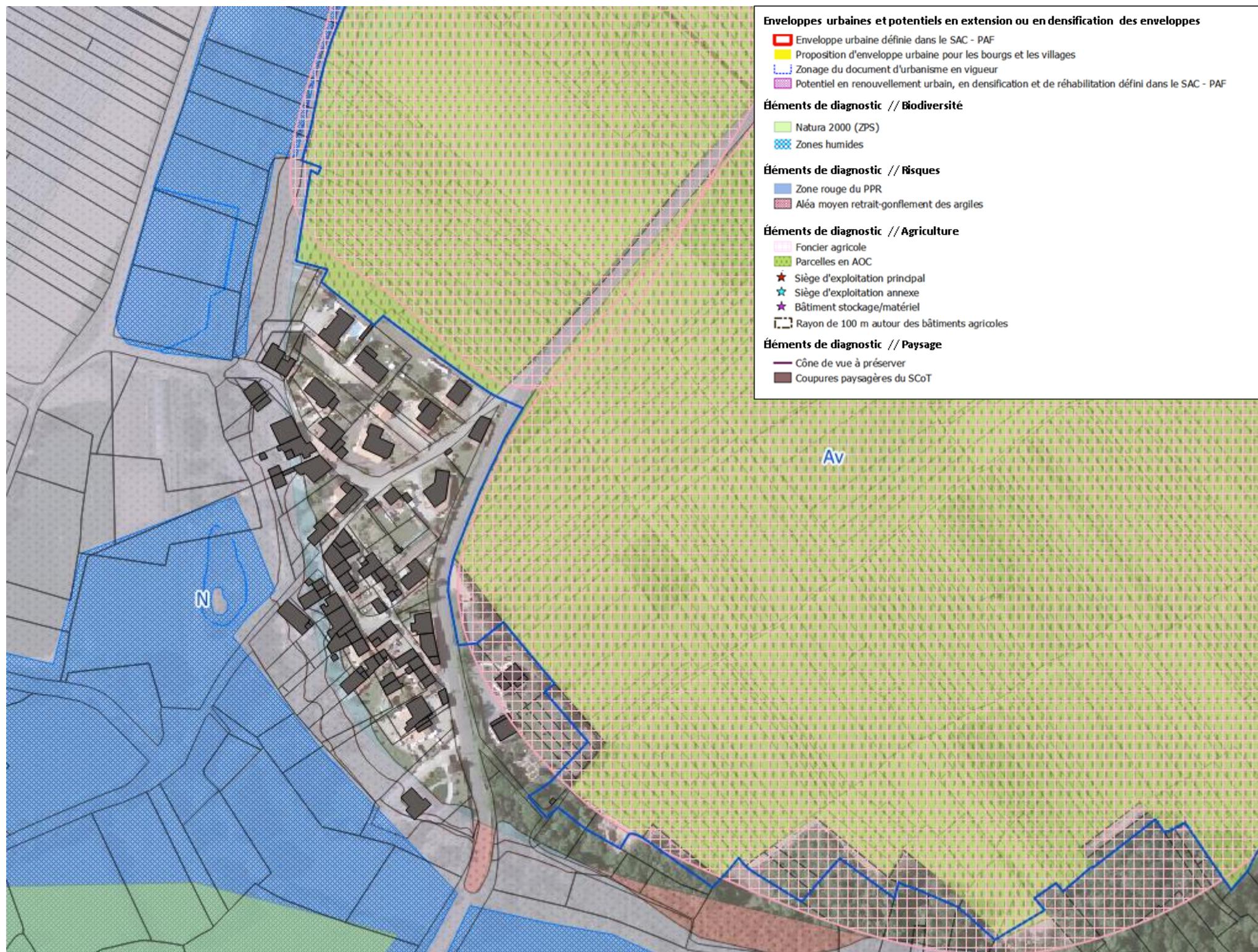
- Zone rouge du PPR
- Aléa moyen retrait-gonflement des argiles

### Éléments de diagnostic // Agriculture

- Foncier agricole
- Parcelles en AOC
- Siège d'exploitation principal
- Siège d'exploitation annexe
- Bâtiment stockage/matériel
- Rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles

### Éléments de diagnostic // Paysage

- Cône de vue à préserver
- Coupures paysagères du SCoT



**Le Pommier**



## La Gulolière



### Enveloppes urbaines et potentiels en extension ou en densification des enveloppes

- Enveloppe urbaine définie dans le SAC - PAF
- Proposition d'enveloppe urbaine pour les bourgs et les villages
- Zonage du document d'urbanisme en vigueur
- Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF

### Éléments de diagnostic // Biodiversité

- Natura 2000 (ZPS)
- Zones humides

### Éléments de diagnostic // Risques

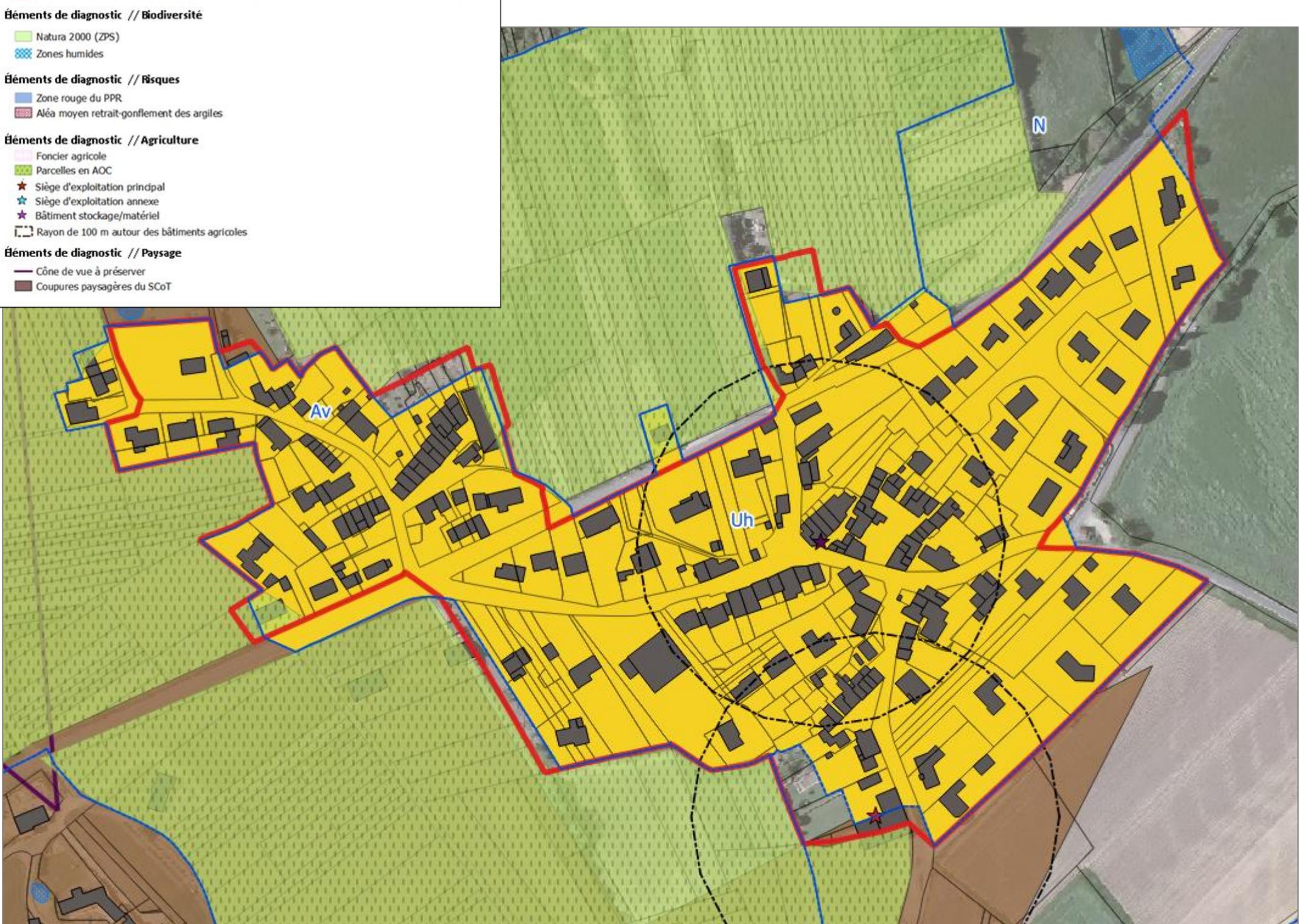
- Zone rouge du PPR
- Aléa moyen retrait-gonflement des argiles

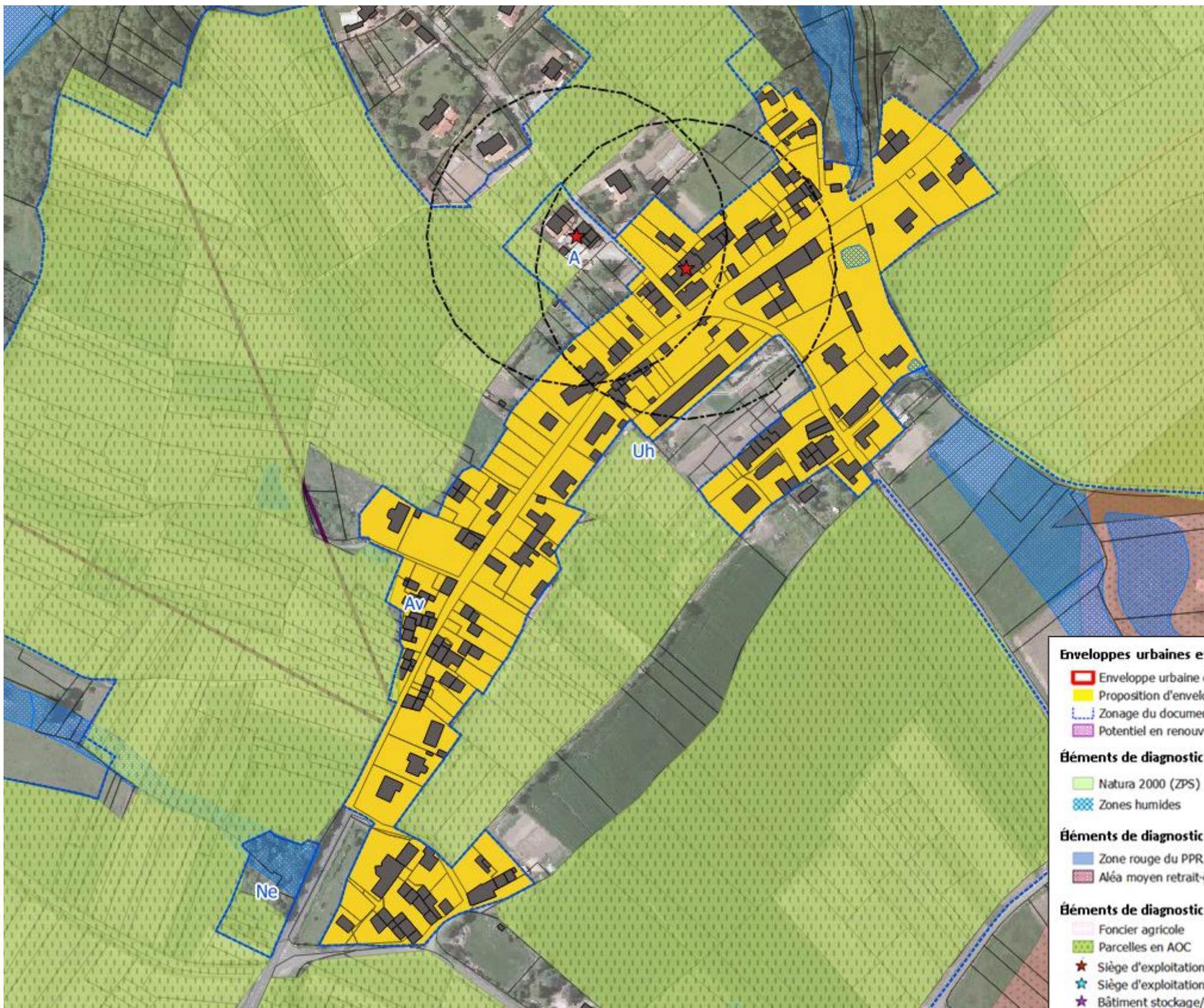
### Éléments de diagnostic // Agriculture

- Foncier agricole
- Parcelles en AOC
- Siège d'exploitation principal
- Siège d'exploitation annexe
- Bâtiment stockage/matériel
- Rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles

### Éléments de diagnostic // Paysage

- Cône de vue à préserver
- Coupures paysagères du SCoT





*La Coindassière*



## > Les villages de Champtoceaux

1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement							4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)		
La Patache	50	Port, placette paysager avec stationnement	Intégration sur Coteau. Village caractéristique de la Loire.	Nord du village en zone rouge du PPR	Non	Des maisons desservies par la RD751, quelques fonds de parcelles impactés par recul, mais village non structuré autour de cet axe. Accès unique village en bas du coteau (route en lacet).	OK	1 km	Nord du village à proximité zone humide et Natura 2000 Vues sur les îles de Loire	Pas d'interaction avec l'activité agricole	Zonage UAa pour le cœur du village dont une partie est pourtant concerné par le risque inondation. Zonage UA et UBa pour les extensions	<b>Favorable au développement.</b> Possibilité éventuelle de dents creuses mais à l'arrière dans les parties ne présentant pas de risque. Maintien d'une coupure entre le village et la partie agglomérée de Champtoceaux.
Le Quartron / La Chetinière	200	Noms de rues dans le village, placettes.	Plusieurs noyaux urbains anciens et denses avec bâtiments anciens implantés à l'alignement et en front continu le long de venelles. Des extensions plus récentes et relativement lâches rejoignant ces noyaux. Des bâtiments d'intérêt. Présence de calvaire.	Non	Non	Pas de route départementale. Bonne desserte. Virages dangereux mais limitation à 50 km/h + tronçons de voies douces	OK	1.5 à 2.5 km	Coupure paysagère du SCoT à l'est du village.  Un siège d'exploitation principal impactant l'extrémité est du village. Village bordé de parcelles agricoles ou AOC	Uc pour le cœur du village, et UCa pour les extensions (raccordé au réseau d'assainissement collectif ou que le zonage d'assainissement prévoit de raccorder à terme) Nh1 à l'extrémité est pour la Crétinière.	<b>Favorable au maintien d'une coupure entre le bourg et le village et au développement du village mais dans ses limites actuelles</b> (de nombreuses dents creuses identifiées). Pas d'extension. Village important situé à proximité immédiate du bourg où la densification paraît intéressante. <b>Village rattaché à l'urbanisation du bourg et desservi par l'ensemble des réseaux → zonage U</b>	

## La Patache



### Enveloppes urbaines et potentiels en extension ou en densification des enveloppes

- Enveloppe urbaine définie dans le SAC - PAF
- Proposition d'enveloppe urbaine pour les bourgs et les villages
- Zonage du document d'urbanisme en vigueur
- Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF

### Éléments de diagnostic // Biodiversité

- Natura 2000 (ZPS)
- Zones humides

### Éléments de diagnostic // Risques

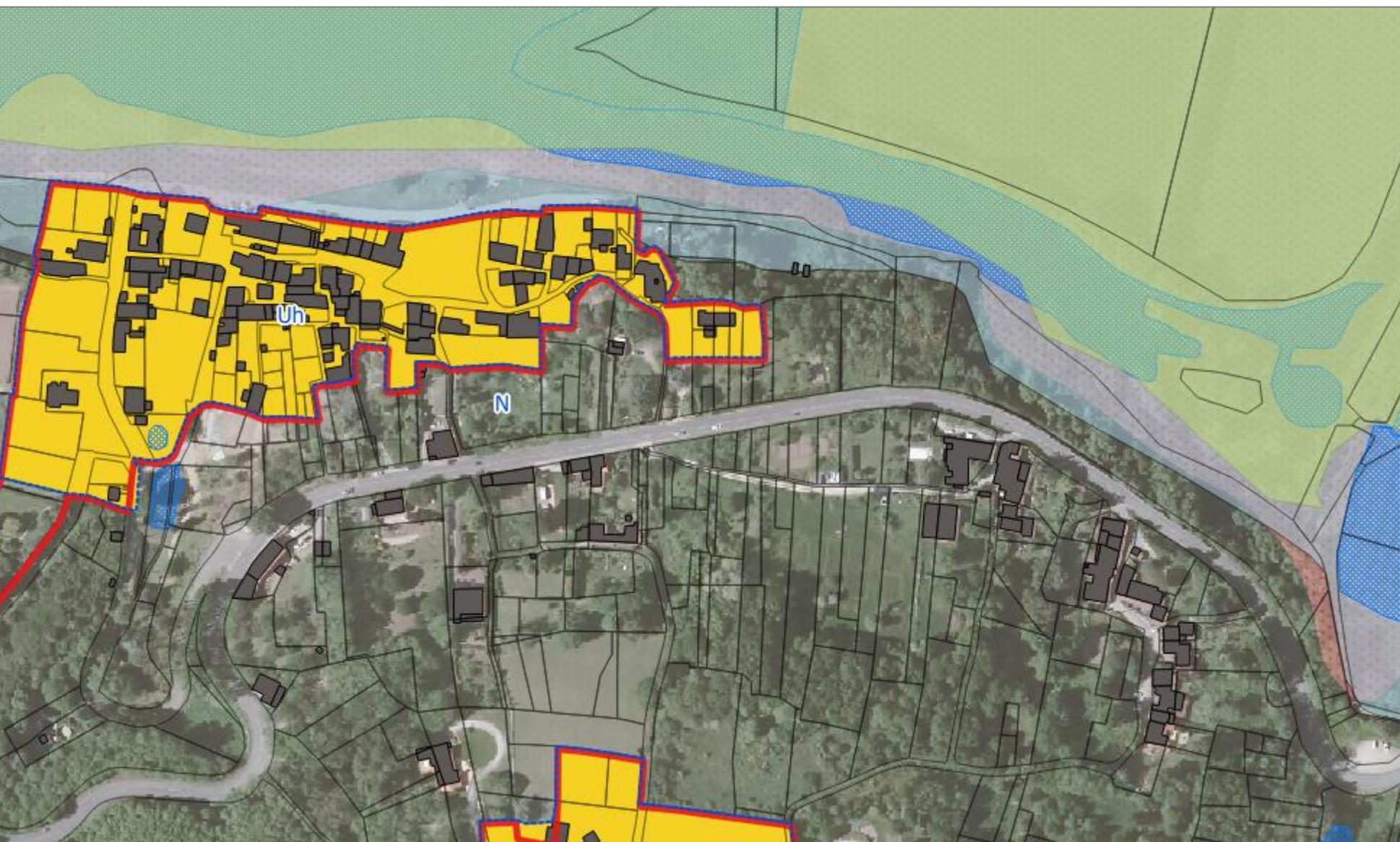
- Zone rouge du PPR
- Aléa moyen retrait-gonflement des argiles

### Éléments de diagnostic // Agriculture

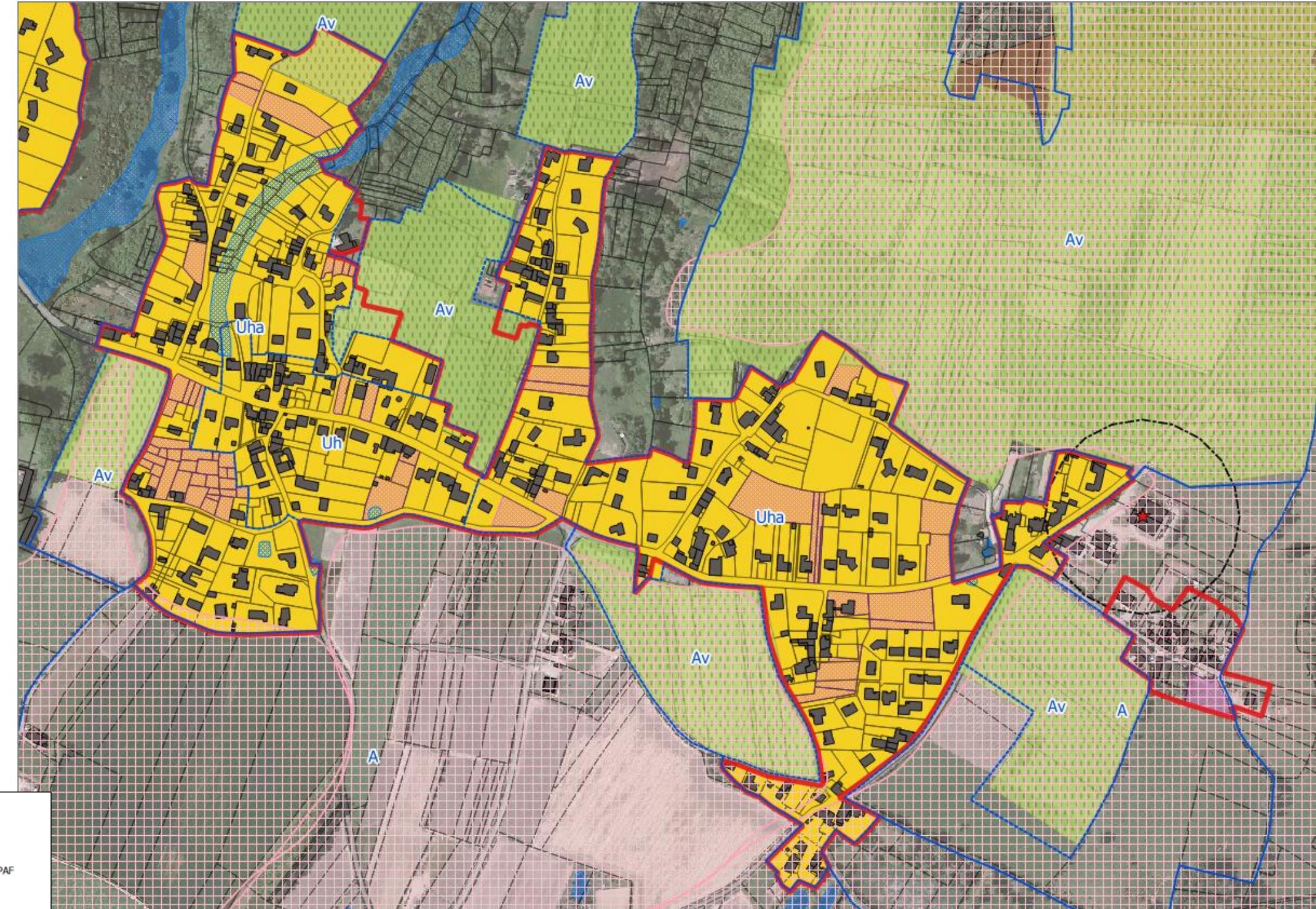
- Foncier agricole
- Parcelles en AOC
- ★ Siège d'exploitation principal
- ★ Siège d'exploitation annexe
- ★ Bâtiment stockage/matériel
- Rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles

### Éléments de diagnostic // Paysage

- Cône de vue à préserver
- Coupures paysagères du SCoT



## Le Quartron / La Chetinière



### Enveloppes urbaines et potentiels en extension ou en densification des enveloppes

- Enveloppe urbaine définie dans le SAC - PAF
- Proposition d'enveloppe urbaine pour les bourgs et les villages
- Zonage du document d'urbanisme en vigueur
- Potentiel en renouvellement urbain, en densification et de réhabilitation défini dans le SAC - PAF

### Éléments de diagnostic // Biodiversité

- Natura 2000 (ZPS)
- Zones humides

### Éléments de diagnostic // Risques

- Zone rouge du PPR
- Alea moyen retrait-gonflement des argiles

### Éléments de diagnostic // Agriculture

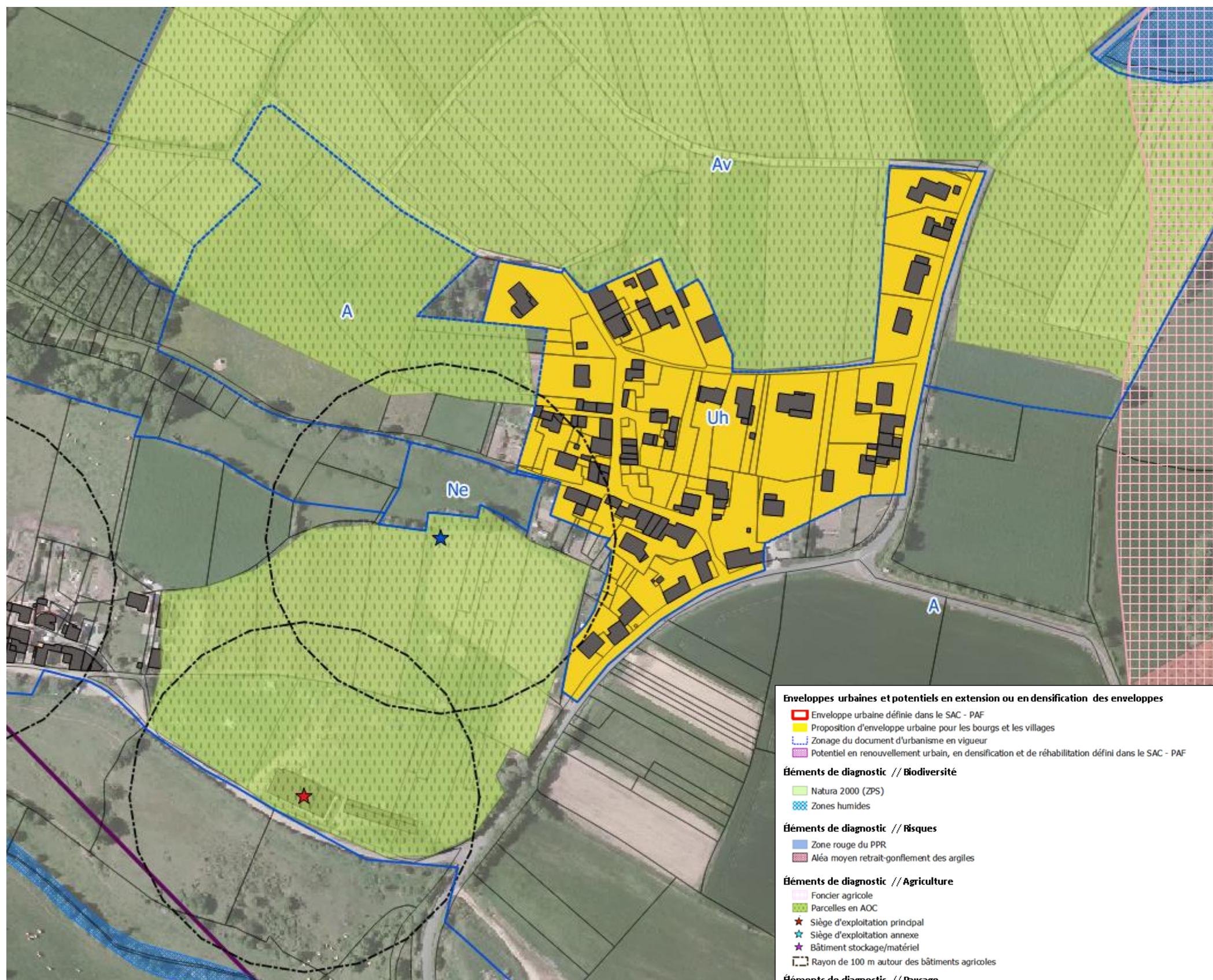
- Foncier agricole
- Parcelles en AOC
- ★ Siège d'exploitation principal
- ★ Siège d'exploitation annexe
- ★ Bâtiment stockage/matériel
- Rayon de 100 m autour des bâtiments agricoles

### Éléments de diagnostic // Paysage

- Cône de vue à préserver
- Coupures paysagères du SCoT

## > Le village de Drain

1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement						4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia	
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)		
Bréhéry	35	Espaces publics communs caractéristiques (cours) 1 forgeron	Cœur de village dense avec bâtiments en pierres implanté à l'alignement et en front continu le long de venelles. Bâti rural caractéristique dans ses formes et implantations. Nombreuses constructions récentes en extension. Panneau d'agglomération «Bréhéry, commune de Drain»	Non	Non	Accès soit par RD253 (en agglomération à 50 km/h), soit par une route sécurisée qui crée un îlot (voie très étroite, bâtis anciens)	-	2 km	Perspectives sur Champtocéaux et Rive opposée de la Loire	Bâtiments de stockage à proximité (possibilité d'utilisation pour animaux ?). Village bordé de parcelles agricoles ou AOC	Zonage Uh, constructible	Favorable au développement du village dans ses limites actuelles à travers le comblement de dents creuses. Ici, peu de dents creuses.

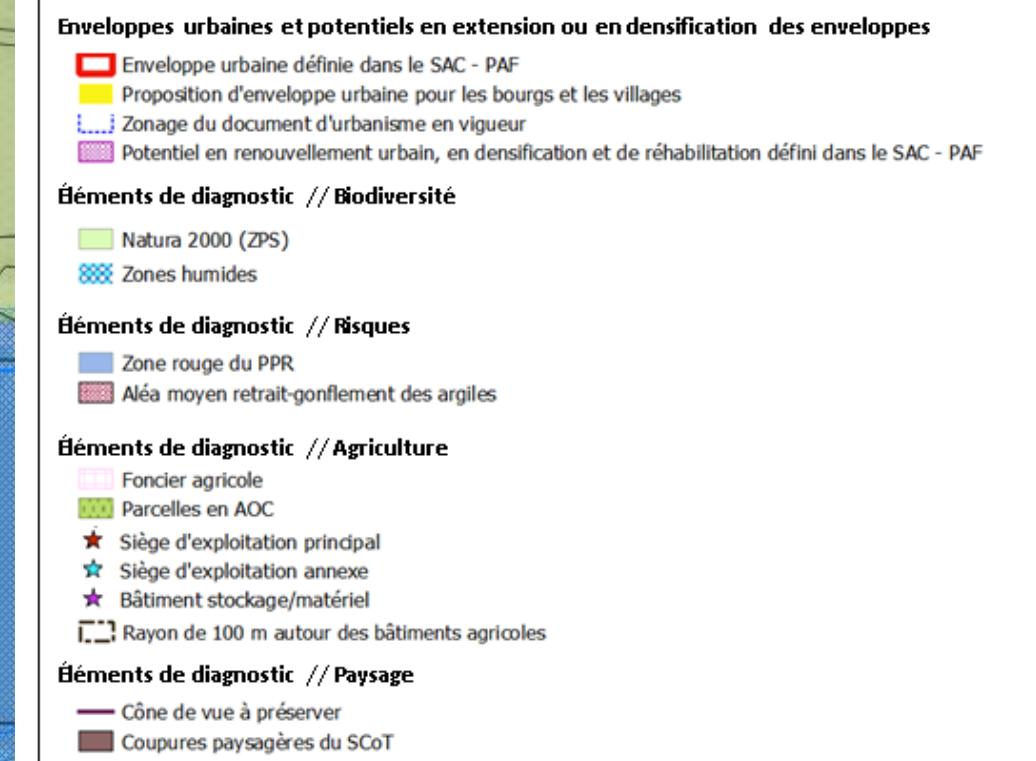
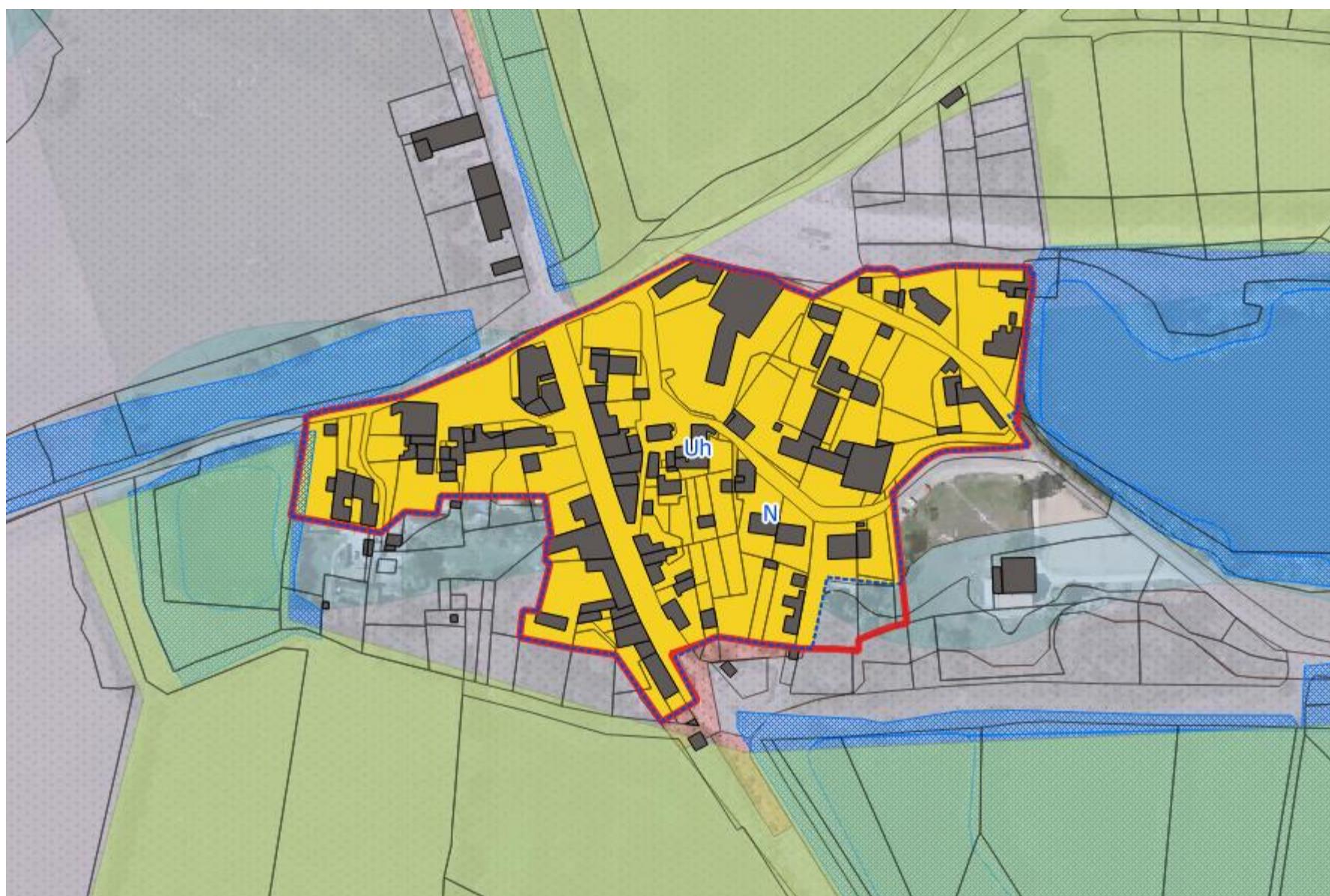


**Bréhery**



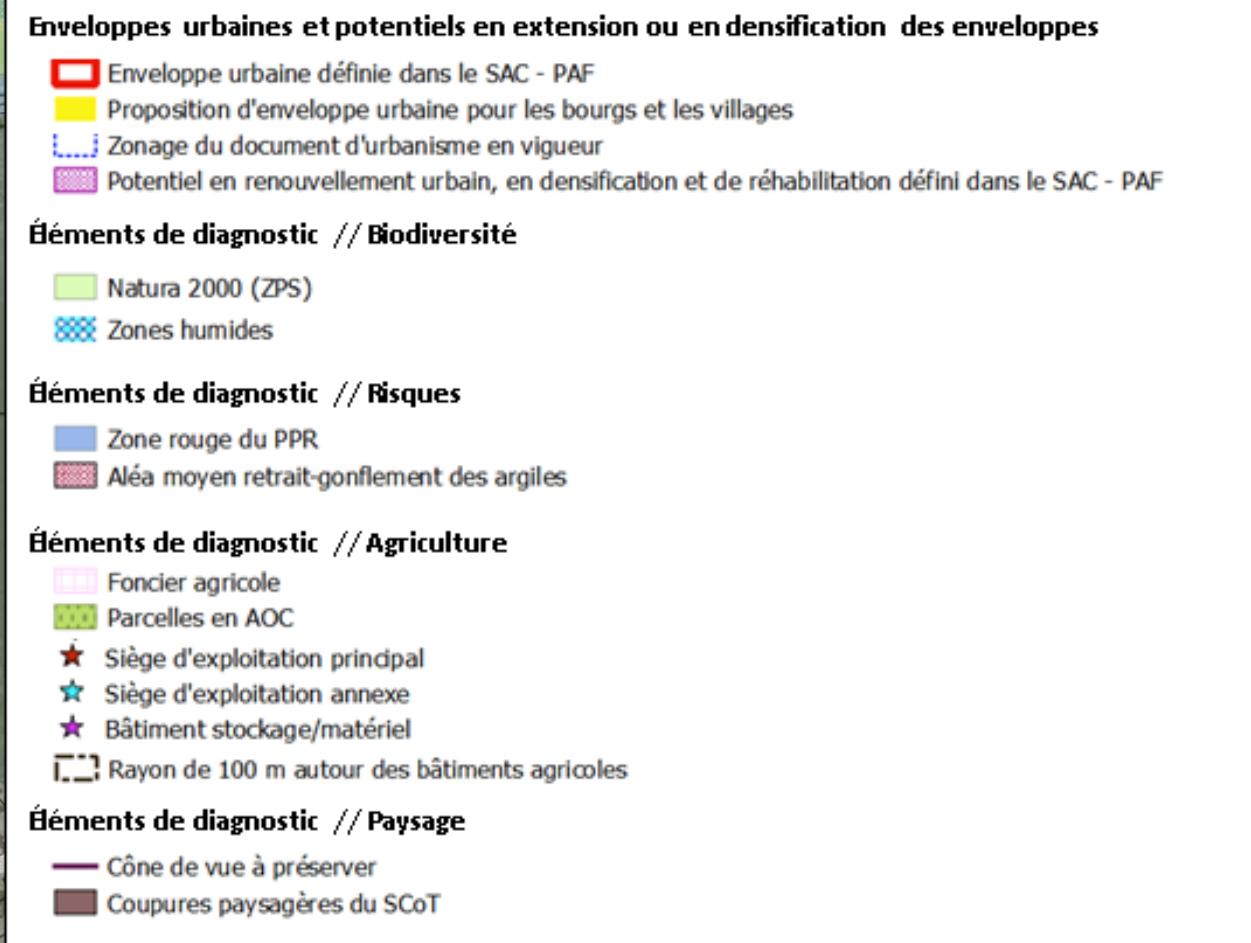
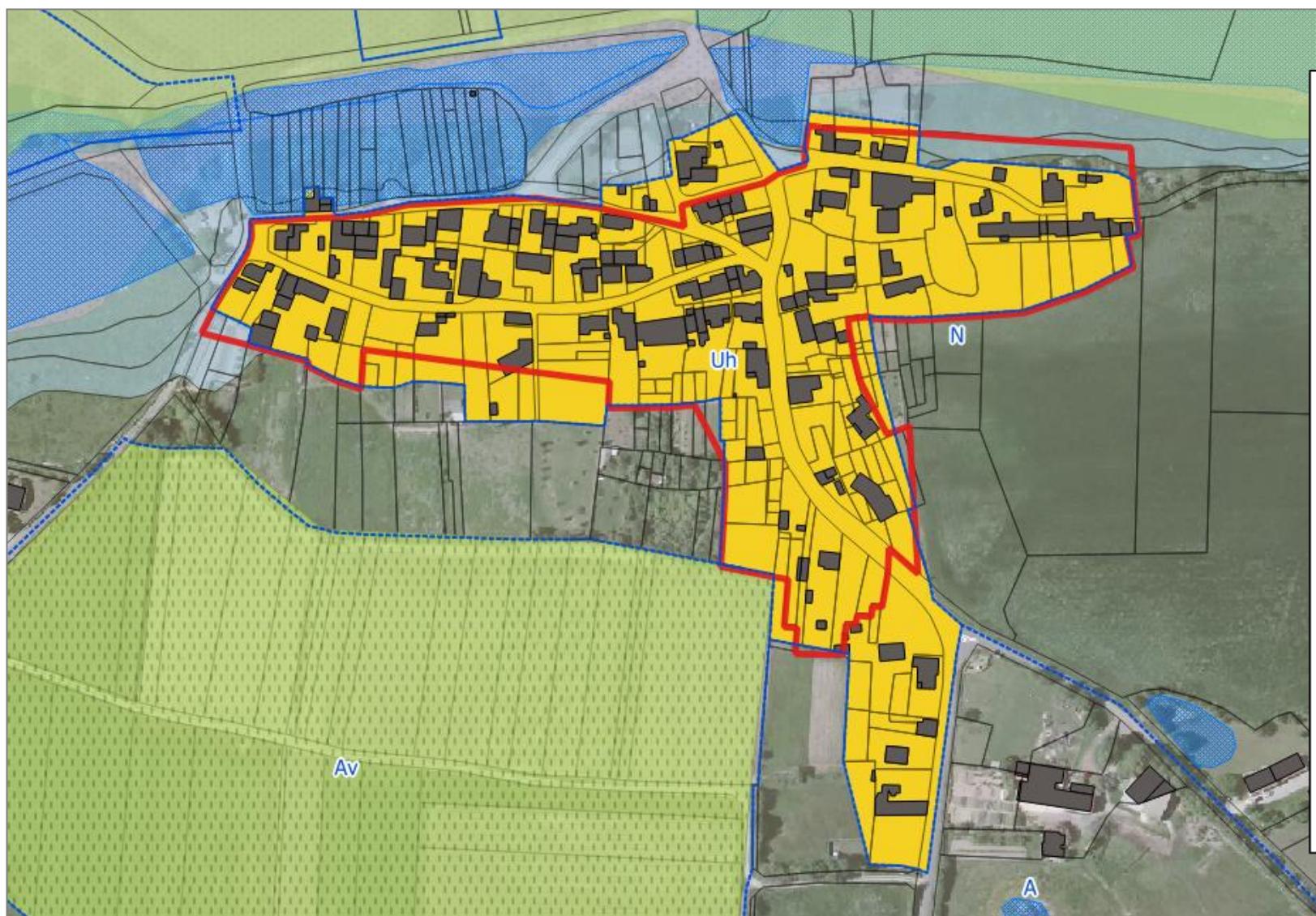
## > Le village de Liré

1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village		3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement							4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia	
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)			
Le Fourneau	40	Places, commerces, mobilier urbain	formes urbaines caractéristiques, alignements, mitoyenneté. Jusqu'au R+2+c	entouré par la zone rouge du PPR et même des bâtiments compris dans le périmètre à l'extrémité ouest et sud du village	Extrémité Nord et Sud concernées par le risque : aléa faible	Traversé par le RD763, mais partie en agglomération (50 km/h). Bâtiments à l'alignement de cette voie. Beaucoup de passage.	OK	2 km	Bordé par Natura 2000 et zones humides.	Pas d'interaction avec l'activité agricole	Zone U	Favorable au développement du village en revoyant ses limites à la marge → réduction de la zone au sud-est car secteur non bâti impacté par le PPR (en pointillés noirs sur le plan ci-dessous).

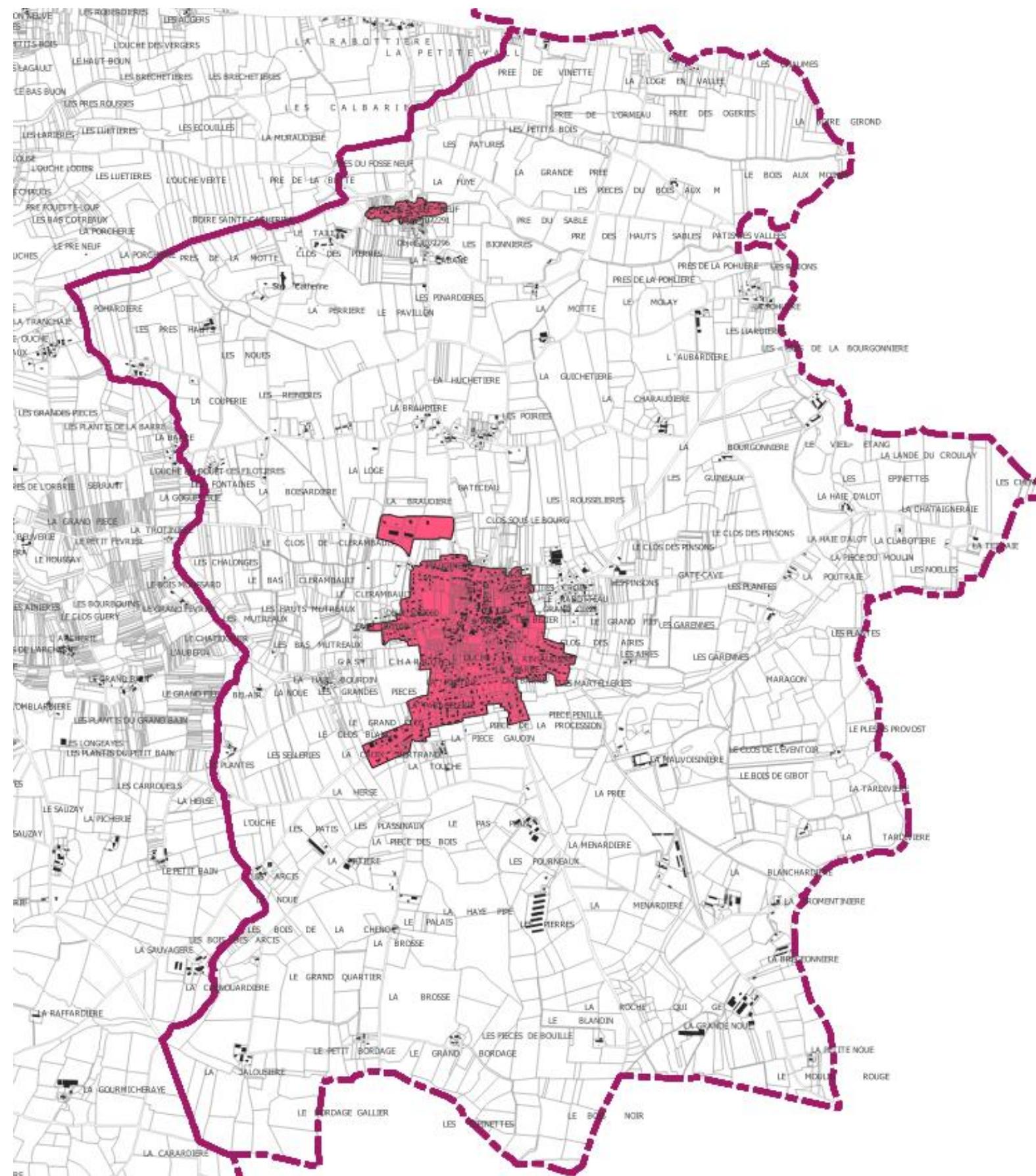


## Le village de Bouzillé

1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement							4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)		
Le Fossé Neuf	environ 60	non	formes urbaines rurales caractéristiques, parcellaires étroit, mitoyenneté. Quelques vieilles bâtisses.	En partie en zone rouge du PPR	non	pas de difficultés	oui	2.5 km	Bordé par Natura 2000 et zones humides.	Parcelles AOC à proximité	Zone Ua autorisant les nouvelles constructions	<b>Favorable au développement du village en comblement de dents creuses (sous réserve du respect des règles en vigueur en matière d'assainissement collectif),</b> hormis pour les parties en zone inondable → réduction de la zone à l'ouest car secteur non bâti impacté par le PPR (en pointillés noirs sur le plan ci-dessous).

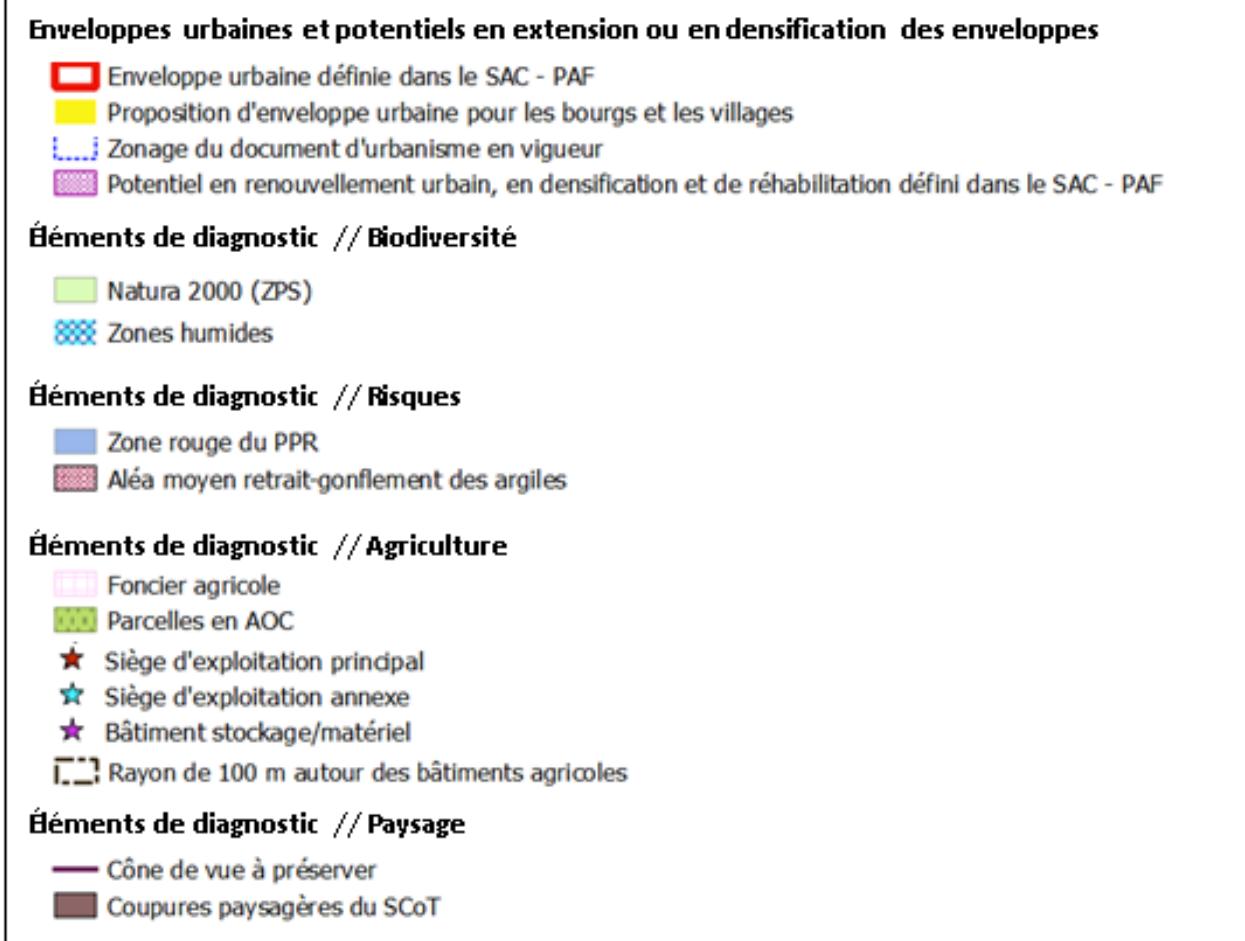
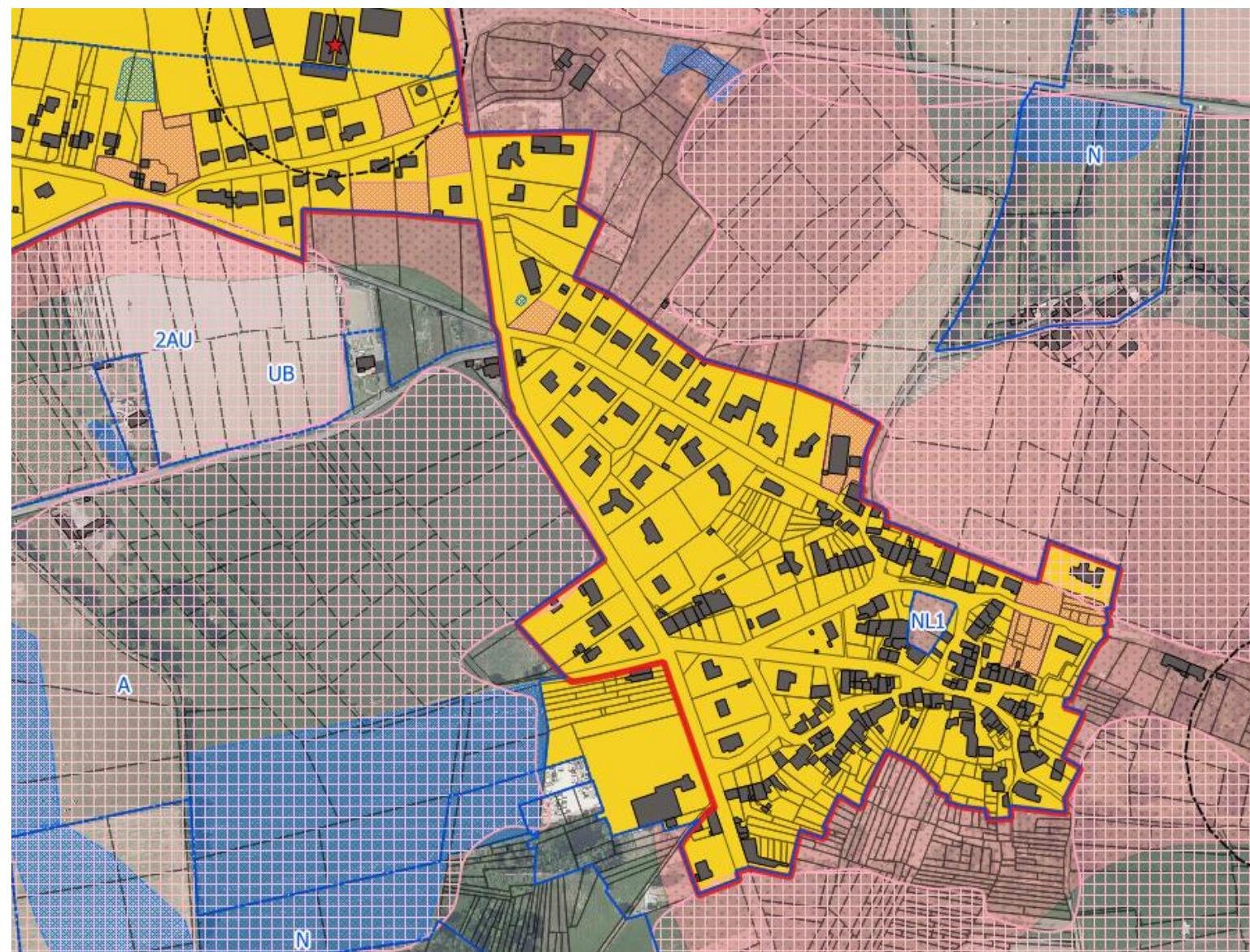


### Zones en assainissement collectif en rose



## > Le village de Saint-Laurent-des-Autels

1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement						4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia	
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)		
Le Barbotin	70	artisans, arrêt de bus/car, noms de rue dans le village, boîte à la Poste, panneau d'affichage municipal	Secteur situé en continuité du bourg. Cœur de village traditionnel (implantations, espaces publics, venelles...). Bâti ancien représentatif (anciennes briqueteries). Présence calvaire.	non	intégralement en aléa faible	Bordé à l'ouest par la RD80. Petites venelles	Oui	Continuité	Lisière forestière (forêt de la Foucaudière) plus au Sud + tête de bassin versant (affluent du Rue des Robinets = corridor écologique) plus à l'Est	Entouré de parcelles cultivées	Zoné U en continuité du zonage du bourg, parcelles en NL au cœur village.	<b>favorable au développement de ce village.</b> : intégrer à la zone urbaine de Saint Laurent // continuité bâtie, d'infrastructures...

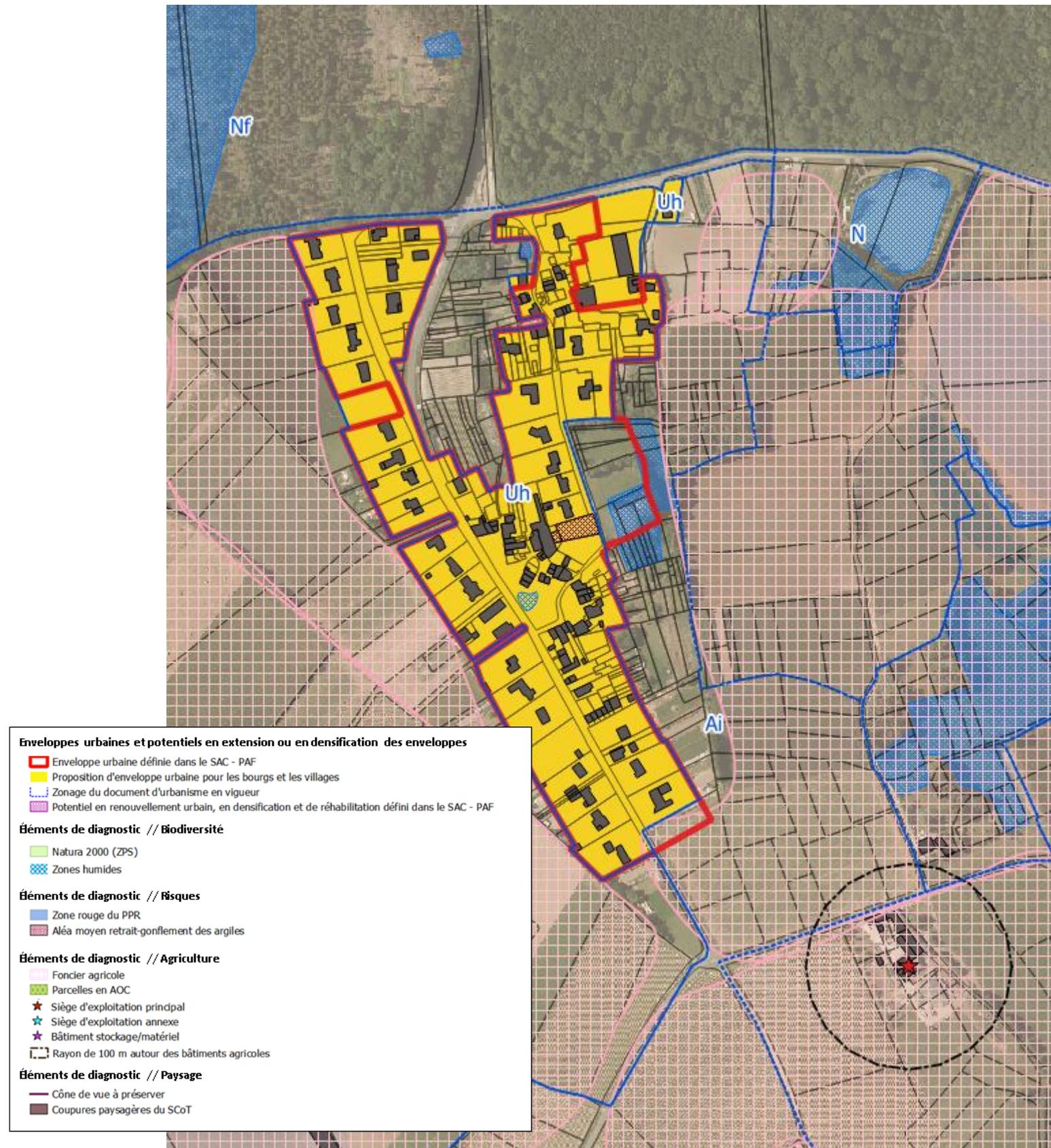


## ***Barbotin***



## > Le village de Saint-Christophe-la-Couperie

1. Nom du village	2. Critères ayant permis l'identification en tant que village			3. Indicateurs pour ajuster le développement des écarts : très défavorable au développement, défavorable au développement, pas de contre-indication au développement						4. Possibilités de développement dans le document d'urbanisme en vigueur	5. Synthèse en matière de développement proposée par Citadia	
	Nombre de maisons	Présence d'équipements, commerces, espaces publics pouvant renvoyer à une vie de village	Caractéristiques et organisation du tissu bâti : continuité du bâti et densité du bâti en cœur de village	Risque inondation (zone rouge du PPR)	Risque retrait-gonflement des argiles	Desserte (Routes Départementales, dimensionnement routes actuelles)	Présence des réseaux (assainissement)	Distance par rapport au bourg	Intérêt environnemental (Natura 2000, zones humides, Trame Verte et Bleue, coupures paysagères, cône de vue...)	Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées par l'agriculture, parcelles en AOC, proximité avec des sites d'exploitation agricole)		
le Lattay	60	Arrêt de bus, Cour, mare	Développement linéaire ayant pris appui sur un cœur de village structuré autour d'espaces communs (cour, mare...). Extension neuve (lotissement) Bâtiments en pierres et anciennes briqueteries.	Non	Intégralement en risque faible	Traversé par la RD154, 70 km/h	non	1 km	Quelques zones humides	Entouré de parcelles cultivées. A l'ouest du village existence de voies entre les maisons pour accéder aux parcelles cultivées situées à l'arrière.	zoné Uh, c'est-à-dire constructible Zone Uhd en cœur de village : où la construction ou opérations d'aménagement est subordonnée à la démolition des bâtiments identifiés 2 zones AU	Favorable au développement de ce village (extension incluse entre deux « bras » du village urbanisé) uniquement sous réserve de sécurisation par rapport à la RD 154. Maintien principe de zonage + Ajustement au regard de la nouvelle enveloppe urbaine avec intégration des dents creuses.



## *Le Lattay*



