

**AVIS DE REDON AGGLOMERATION SUR  
LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LIEURON**

La municipalité de Lieuron sollicite l'avis de REDON Agglomération sur le projet de modification du PLU approuvé le 2 mars 2009 afin de procéder à des évolutions réglementaires dans le cadre de la mise en œuvre de leur lotissement « Les Chênes Chevaliers ».

**OBJET DE LA MODIFICATION**

---

La modification du PLU de Lieuron comprend plusieurs évolutions :

- La modification du règlement graphique ;
- La modification de l'OAP « Les Chênes Chevaliers » ;
- La modification du règlement littéral concernant les implantations des constructions ;

**COMPATIBILITE AU REGARD DU SCoT**

---

- *Modification du règlement graphique*

La commune souhaite reclasser une parcelle du lotissement communal « Les Chênes Chevaliers » en zone Ue. A ce jour, cette parcelle (qui correspond à un lot du lotissement) est classée en zone Naturelle du PLU. En compensation, la zone Naturelle, au Nord du site, serait agrandie à hauteur de la surface du lot reclassé, à savoir 457 m<sup>2</sup>.

La commune souhaite également supprimer un emplacement réservé permettant la création d'un cheminement piétonnier au bénéfice de la commune.

Ces évolutions ne portent pas atteinte au SCoT qui vise à prévoir les extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes. D'autre part, ce lotissement est déjà existant et a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2011.

- *Modification de l'OAP « Les Chênes Chevaliers »*

Les évolutions précédentes nécessitent de revoir le périmètre et les accès de l'OAP « Les Chênes Chevaliers ». Les accès au lotissement et à la parcelle ZD120 se feront uniquement par la voirie communale au Sud.

Ces modifications apportées confortent la densité du secteur (14 logements/ha) et un maillage de liaisons piétonnes qui permet de connecter ce secteur en extension urbaine au reste du bourg. Ce projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCoT en termes de densité brute et de développement de circuits de mobilités douces (marche, vélo) qui pourront également appuyer la perméabilité écologique par leurs paysagements.

- *Modification du règlement littéral concernant les implantations des constructions*

Des évolutions du règlement littéral ont également été opérées concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et par rapport aux limites séparatives dans les zones Ue et 1AUe.

Concernant l'implantation « à l'alignement des voies et emprises publiques ou à au moins 3 mètres de celles-ci », il aurait été préférable de limiter la distance entre le projet de construction et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique car cette rédaction peut permettre à un porteur de projet de construire en fond de parcelle ce qui n'a pas de sens si l'objectif est de favoriser la densité.

Cette remarque est également valable pour les implantations par rapport aux limites séparatives. Afin de conserver des capacités d'évolution du secteur, il est préférable d'imposer l'implantation de la construction sur au moins une des limites séparatives pour ne pas voir se développer des maisons en milieu de parcelle ce qui empêcherait alors toute urbanisation en fonds de jardins. Des emprises de constructibilité pourraient être envisagées sur les lots afin de traiter le respect des tiers et la mise en valeur du bâti et du paysage. Cela répondrait aux préconisations du SCoT.

## CONCLUSION

---

Au vu des éléments fournis par la commune de Lieuron et considérant qu'il ne s'agit pas de l'urbanisation d'un nouveau secteur en extension urbaine, **REDON Agglomération donne un avis favorable assorti d'observations à la modification du PLU de Lieuron**, et recommande à la commune :

- D'être attentive au devenir des zones à urbaniser à destination Habitat telles que planifiées lors d'une prochaine révision ou modification du PLU :
  - En évaluant les surfaces réellement consommées (zones AU consommées) et de fait réétudier les surfaces planifiées au PLU. En effet, après modification, il est planifié 8,63 ha de zone 1AUe alors que le SCoT prévoit une enveloppe d'urbanisation de 7 ha pour la commune pour atteindre les objectifs de réduction des consommations foncières sur la période 2010-2030 ;
  - En évaluant au préalable les potentialités en matière de densification du tissu urbain existant (dents creuses et renouvellement urbain) ;
  - En anticipant leur devenir en débouchant sur des orientations d'aménagement et de programmation de qualité.