

Commune de Maisdon sur Sèvre (44690)

Projet d'urbanisation de l'Alouette 2, décision d'un sursis à statuer sur ce secteur de Maisdon sur Sèvre.

M. Aymar RIVALLIN, Maire de Maisdon sur Sèvre, informe que dans le cadre du projet d'urbanisation de l'Alouette 2, un sursis à statuer est instauré sur le périmètre défini de ce secteur. En effet, le conseil municipal, lors de la séance du 21 novembre 2019, a :

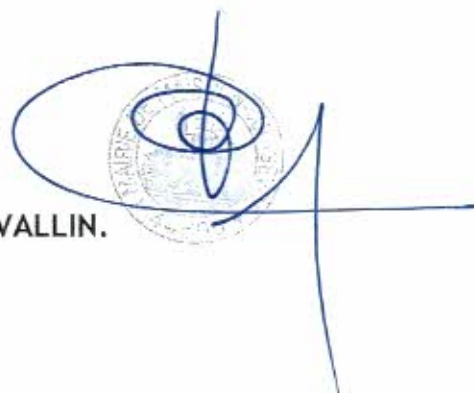
- **APPROUVÉ** les objectifs définis et le périmètre d'études préalables du secteur de l'Alouette 2,
- **PRIS** en considération le projet d'aménagement du secteur de l'Alouette 2 au titre de l'article L 11-10 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du périmètre défini,
- **INSTITUÉ** un sursis à statuer sur ce périmètre,

Le dossier de projet d'urbanisation de l'Alouette 2 avec le plan du périmètre défini et la décision du conseil municipal sont mis à disposition du public, en Mairie de Maisdon sur Sèvre, aux jours et heures habituels d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 - Permanence le jeudi soir de 18h30 à 20h00.

Il est également mis en ligne sur le site internet de la Mairie de Maisdon-sur-Sèvre : (<https://www.clissonsevremaine.fr/ohdecouvrir/16-communes/pages-des-communes/maisdon-sur-sevre/maisdon-sur-sevre-vie-municipale/>).

Le Maire,

Aymar RIVALLIN.



DELIBERATION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, LE 21 NOVEMBRE,

Le Conseil Municipal de la commune de Maisdon sur Sèvre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Aymar RIVALLIN, Maire,

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23, présents : 16

Date de convocation du Conseil Municipal : 14 novembre 2019

Présents : M. Jean-Noël DUGAST - Mme Nathalie BRANGER - M. Pascal BROCHARD - Mme Stéphanie SOURISSEAU - M. Romain PASQUINI - M. Joël LAUNAY - Mme Farida EVAIN - M. Jérôme MACE - M. Thierry ERRARD - M. Guillaume HAULBERT - M. Yaovi EKUI - Mme Delphine FINEZ-GAUTREAU - Mme Salimata FAQUET - Mme Claire BRANGER - M. Claude HERVE - M. Dominique SOULARD.

Absents excusés : M. Aymar RIVALLIN a donné pouvoir à M. Jean-Noël DUGAST, Mme Graziella CHAUVET a donné pouvoir à M. Thierry ERRARD, Mme Estelle FAVREAU a donné pouvoir à Mme Claire BRANGER, M. Pascal CROCHET, Mme Claudine POIRON a donné pouvoir à M. Yaovi EKUI, Mme Nathalie CORMERAIS, Mme Isabelle NAUDOT.

Secrétaire de séance : Mme Nathalie BRANGER.

02 - OBJET : PROJET URBANISATION ALOUETTE 2 - SURSIS A STATUER

Monsieur Dugast Jean-Noël, 1^{er} adjoint rappelle au conseil municipal le projet d'aménagement du secteur de l'Alouette 2 en extension de l'Alouette 1 sur le périmètre défini en annexe 1. La Commune a décidé d'aménager ce site sur lequel une OAP est définie au PLU et où le droit de préemption a été instauré.

Loire-Atlantique SELA a été mandatée pour mener les études de faisabilité, à savoir analyser les données foncières de façon à identifier les enjeux fonciers et opérationnels. L'objectif est de réaliser une première programmation.

Ce secteur est classé en 1Aub au PLU, à savoir :

« 1Aub, destinés à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. »

Monsieur Dugast rappelle les orientations d'aménagement de ce secteur situé à l'est du bourg de Maisdon-sur-Sèvre, à vocation d'habitat, validé lors de la modification de 2016 (voir annexe 1).

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 111-10, L 300-2 et R 300-1,

Vu la délibération en date du 18 novembre 2007 approuvant le PLU et la modification du 7 novembre 2016,

Vu la convention de mandat d'études du 26 Juillet 2018 avec la Société LAD-SELA portant sur des études pré-opérationnelles sur le quartier de l'Alouette,

VU le périmètre d'étude annexé à la présente délibération,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les objectifs définis et le périmètre d'études préalables, annexe 1,
- **PREND** en considération le projet d'aménagement du secteur de l'Alouette 2 au titre de l'article L 11-10 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur du périmètre défini en annexe 1,
- **INSTITUE** un sursis à statuer sur ce périmètre,
- **PREND** les mesures de publicité prévues au CGCT et celles visées à l'article R 111-47 du Code l'Urbanisme.

A Maisdon-sur-Sèvre, les dits jour, mois, an

Pour copie

Certifié exécutoire

N° identifiant : 044-214400889-2019/11-21-02-DE

Transmis en Préfecture le 25.11.2019

Reçu en Préfecture le 25.11.2019

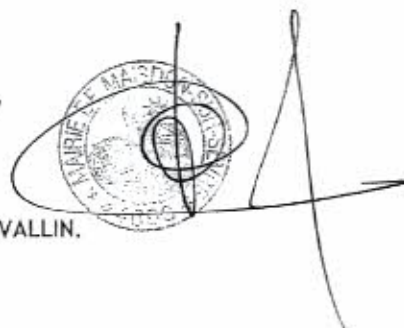
Publié en Mairie de Maisdon-sur-Sèvre le 29.11.2019

Le Maire,



Le Maire,

Aymar RIVALLIN.



1 – SITUATION AU PLU : Zone 1AUb

Extrait du Règlement : « 1AUb , destinés à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation principale d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone. Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. Le secteur du Fief de l'Alouette est zoné dans un sous-secteur 1AUba. »

Orientations d'aménagement :

« Le secteur sera desservi par la rue du Vigneaux en un accès groupé qui nécessitera un aménagement particulier de la voirie à cet endroit. Tout accès direct sur la route sera interdit.

Les circulations douces, véritables espaces publics communs et partagés, permettront de connecter différents points du quartier et les divers lieux d'animation ou espaces publics proches de ce nouveau quartier. Elles seront également des moyens alternatifs pour accéder au centre bourg et au secteur de l'Alouette récemment aménagé. Ainsi, ce réseau s'appuiera sur la trame viaire pour faciliter les circulations internes ainsi que sur les coulées vertes existantes à créer afin de se connecter aux liaisons communales existantes.

Ce secteur accuse une légère pente qui devra être mise à profit en termes de gestion hydraulique. Les bassins pourraient être intégrés dans l'espace paysager à créer.

L'aménagement du futur quartier devra intégrer la création d'espaces verts qui permettront de créer une transition avec les espaces bâtis environnants. La transition entre espace urbain et agricole devra être travaillée sur la frange sud via une bande paysagée qui devra permettre une insertion qualitative de la voirie et du quartier. Certaines franges paysagères permettront également une mise à distance du bâti avec les habitations voisines, afin d'éviter les vis-à-vis.

Ce secteur aura une densité moyenne de 18 logements à l'hectare, considérant que cette densité est brute et qu'elle s'applique à l'ensemble de la zone. Ainsi, un minimum de 57 logements devra être créé sur le site. Selon les tranches, la densité pourra être variable en fonction du parti d'aménagement retenu (habitat groupé en bordure de la voirie d'accès, habitat pavillonnaire aux franges).

Le bâti existant repéré sur l'OAP présentant quelques éléments intéressants du patrimoine bâti traditionnel, il pourrait être intéressant de concevoir un projet qui en tienne compte. Il sera recherché au maximum une implantation sud pour les futures constructions. «

2 – PHASE D'ETUDES PRE-OPERATIONNELLES EN 2019

En juillet 2018, LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA a été désigné mandataire par la ville de Maisdon-sur-Sèvre afin de réaliser et piloter les études pré-opérationnelles en vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de l'opération d'aménagement du secteur du Fief de l'Alouette 2.

Dans le cadre de ce travail, des études techniques se dérouleront à partir du 1^{er} trimestre 2019 pour une durée d'une année et concerneront :

- La réalisation de plans topographiques du site par un géomètre expert,
- La réalisation d'une étude environnementale comprenant un inventaire faune et flore ainsi que d'un diagnostic dit « pédologique » du sol pour l'identification de zones humides du site, par un bureau d'étude technique spécialisé

Pour ces études techniques, les entreprises mandatées par LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA, devront pénétrer sur les différentes parcelles qui composent le secteur de l'étude. Pour cela, une autorisation de pénétrer sur ces parcelles est demandé à l'ensemble des propriétaires privés présents sur le secteur de l'étude.

ANNEXE 1

PERIMETRE DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES



ANNEXE 1

