

# Commune de **LIGNE** Révision allégée n°2 du PLU

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023

ID : 044-214400822-20230515-230515\_D001-DE

Berger  
Levrault



## Annexe à la délibération du 15 mai 2023

Dossier 21044416

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**



○ Agence Hauts-de-France  
(siège social)

ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39



○ Agence Grand-Est

Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01



○ Agence Val-de-Loire

Zone d'activités Ecoparc  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39



○ Agence Seine-Normandie

Parc d'activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
02 32 32 53 28



○ Agence Sud

Route des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65

Agir pour l'avenir  
de vos projets

contact.urbanisme@auddice.com

auddice.com



Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023



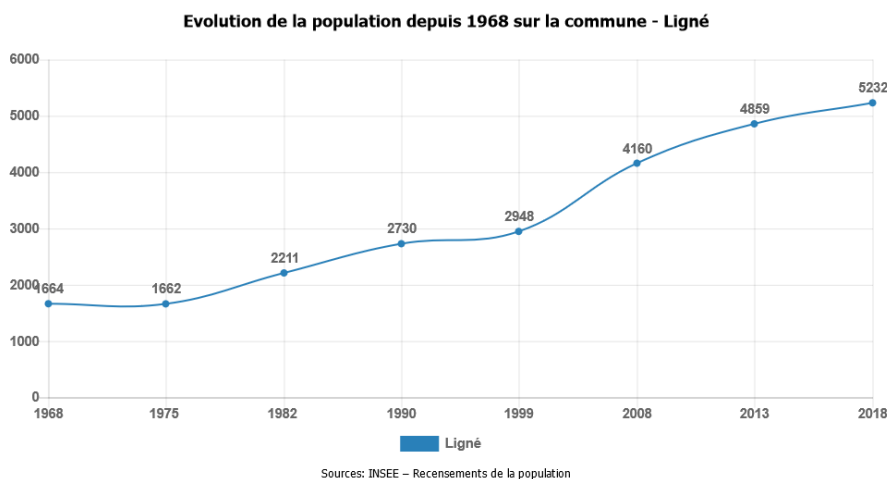
ID : 044-21440822-20230515-230515\_D001-DE



## 1.1 La nécessité d'ouvrir la zone 2AU

### 1.1.1 Une forte croissance démographique conduisant à une forte demande en logements

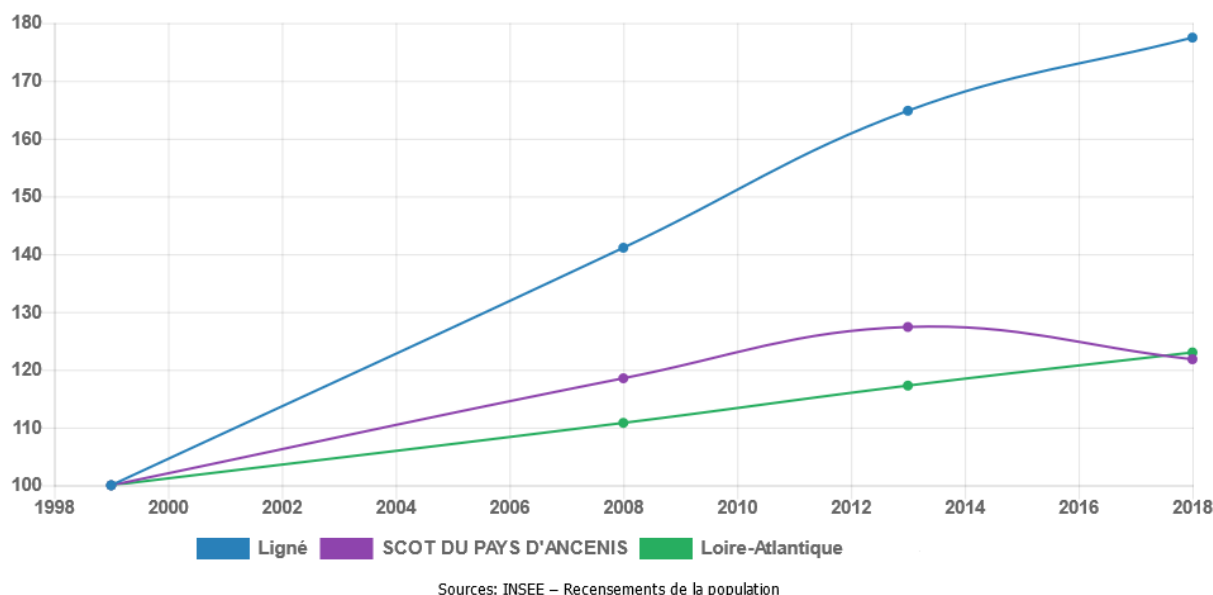
La commune de Ligné connaît une forte croissance démographique. Depuis 1975, la population communale a plus que triplée.



La croissance démographique est particulièrement forte depuis les années 2000. Ligné, qui s'inscrit dans des territoires attractifs (le Département de la Loire-Atlantique et le Pays d'Ancenis), présente des taux de croissance nettement supérieurs. Cette forte croissance démographique n'est pas sans impact sur le besoin en logements. En 2018, selon

l'INSEE, le taux de logements vacants était de 5,3%, un taux faible qui traduit une forte pression immobilière.

#### Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1999



Pour répondre à cette forte demande, le PLU fixe un objectif de construction de 34,2 résidences principales par an. Le SCoT et le PLH de la COMPA un objectif de 30 logements par an. **Ainsi, sur la période 2023 – 2030, le besoin en logements est d'environ 240 logements.**

## 1.1.2 Un tissu urbain avec de moins en moins de disponibilités foncières

Le PLU approuvé en 2020 analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

Dans cette optique, le PLU de 2020 relève les espaces disponibles au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU). Ceux-ci se décomposent en **4 types de terrain** :

- **Terrain disponible** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans les Parties Actuellement Urbanisées) ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ;
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Application de 50% de rétention foncière sur ces espaces densifiables ;
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement au terrain densifiable, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Application de 50% de rétention foncière sur ces sites ;
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées.

Ainsi, selon le PLU de 2020, dans le bourg de Ligné et les hameaux du Plessis et de Beaucé, la capacité de densification est estimée à **environ 232 logements dont 104 au sein des OAP. La date de départ de cette analyse est mai 2018** (date du 1er débat du PADD en conseil municipal à partir de laquelle l'usage du sursis à statuer est utilisé sur les demandes d'autorisations d'urbanisme non compatibles avec le projet de PLU).

## ■ Bilan des OAP localisées dans le tissu urbain en 2022

### *Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU au sein des OAP*

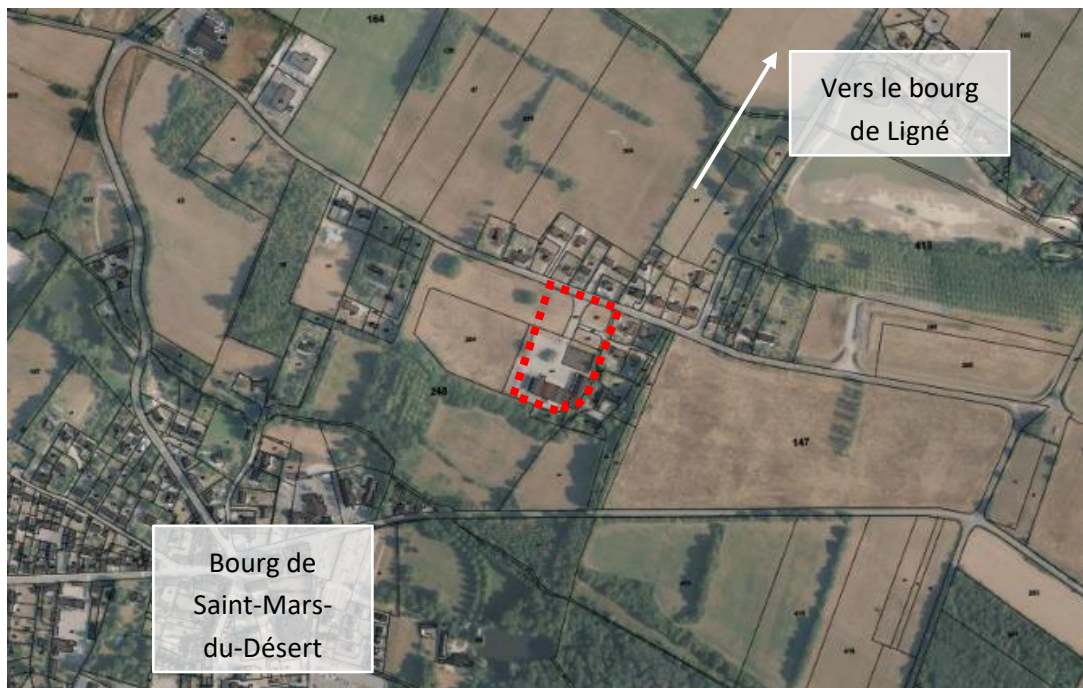
Nom de l'OAP	Nombre de logements estimés en 2018 (extrait du PLU approuvé en 2020)		Bilan en 2022		
	Nbr de logements potentiels	Application d'une rétention foncière 33% en raison de la présence de terrains densifiables et de sites potentiels de renouvellement urbain sur l'OAP du Fromentin et de Beaucé et de la forte rétention foncière observée sur le secteur du Fromentin	Nbr de logements potentiels	Application d'une rétention foncière 33% en raison de la présence de terrains densifiables et de sites potentiels de renouvellement urbain sur l'OAP du Fromentin et de Beaucé et de la forte rétention foncière observée sur le secteur du Fromentin.	Analyse
Rue des Palmiers	20	20	20	20	OAP non réalisée
Entrée de ville	26	26	0	0	OAP réalisée
Le Fromentin	80	53	110	74	OAP non réalisée et modifiée : la suppression d'un emplacement dédié à la maison de retraite permet de libérer du foncier pour du logement
Beaucé	8	5	8	5	OAP non réalisée
<b>Total =</b>		<b>104</b>		<b>99</b>	



**Localisation des OAP situées dans le tissu urbain existant au bourg**



**Localisation de l'OAP située à Beaucé**



## Bilan des autres dents creuses en 2022

De plus, en 2022, une partie des dents creuses identifiées dans le PLU de 2020 apparaissent déjà construites. Le tableau ci-dessous précise les terrains construits et le potentiel de logements restants

### Détail du potentiel de logements au sein de la PAU

Localisation	Type de terrain	Numéro	Superficie en m <sup>2</sup>	Nbr logements potentiels estimés en 2018	Justification	Situation en 2022	Nbre de logement potentiels estimés en 2022
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	1	600	1			1
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	2	1737	2		Terrain en partie construit	1
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	3	851	1			1
Bourg (La Roche)	Terrain non mobilisable	4	1892	0	Autres (ancienne déchetterie communale)		
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	5	1517	2		Terrain en partie construit	2
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	6	830	1			1
Bourg	Terrain mobilisable	14	813	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	15	95598	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	16	110417	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain mobilisable	17	2373	4			4
Bourg	Terrain densifiable	18	717	1			1
Bourg	Terrain densifiable	19	1125	1		Terrain construit	0
Bourg	Terrain densifiable	20	1977	3			3
Bourg	Terrain densifiable	21	1317	2			2
Bourg	Terrain densifiable	23	1730	2			2
Bourg	Terrain densifiable	24	870	1			1
Bourg	Terrain mobilisable	25	957	1			1
Bourg	Terrain densifiable	26	8414	10		Terrain en partie construit	9
Bourg	Terrain non mobilisable	27	10755	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)		
Bourg	Terrain densifiable	28	529	0			0
Bourg	Terrain densifiable	29	1007	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	30	22604	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain densifiable	31	633	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	32	2592	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	33	13343	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)		
Bourg	Terrain non mobilisable	34	559	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)		
Bourg	Terrain densifiable	35	4747	6			6

Bourg	Terrain non mobilisable	36	690	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)		
Bourg	Terrain mobilisable	38	6057	13		Terrain construit	0
Bourg	Terrain densifiable	39	1287	2			2
Bourg	Terrain mobilisable	40	26314	49			0
Bourg	Terrain densifiable	42	5064	3			3
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	43	2395	Cf OAP entrée de ville			
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	44	10579	Cf OAP entrée de ville			
Bourg	Terrain non mobilisable	45	5841	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain densifiable	46	1437	Cf OAP rue des Palmiers			
Bourg	Terrain non mobilisable	47	3048	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain densifiable	48	1008	Cf OAP rue des Palmiers			
Bourg	Terrain non mobilisable	50	5579	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	51	1188	0	Enjeu paysager		
Bourg	Terrain densifiable	52	1037	2			2
Bourg	Terrain non mobilisable	53	1738	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)		
Bourg	Terrain mobilisable	54	26000	Cf OAP du Fromentin			
Bourg	Terrain non mobilisable	55	12886	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain mobilisable	56	859	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	57	7420	0	Enjeu paysager		
Bourg	Terrain densifiable	58	3193	4			4
Bourg	Terrain densifiable	59	1396	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	60	1992	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	61	1583	0	Enjeux hydrauliques (prairies et pâtures inondables, mares, fossés)		
Bourg	Terrain densifiable	62	875	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	63	3319	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	64	945	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	65	29316	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	66	6326	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain non mobilisable	67	2571	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain mobilisable	68	849	1		Terrain construit	0
Bourg	Terrain mobilisable	69	3577	7		Terrain en partie construit	5
Bourg	Terrain densifiable	70	908	1			1
Bourg	Terrain non mobilisable	71	161879	0	Vocation économique ou d'équipement		
Bourg	Terrain mobilisable	74	638	1		Terrain construit	0



Bourg	Terrain mobilisable	75	1299	2		0
Bourg	Terrain mobilisable	76	621	1		0
Beaucé	Site potentiel de renouvellement urbain	78	6432	OAP de Beaucé		
Beaucé	Terrain mobilisable	79	953	OAP de Beaucé		
Beaucé	Terrain mobilisable	80	579	OAP de Beaucé		
Beaucé	Terrain mobilisable	81	1041	OAP de Beaucé		
Le Plessis / Bois Rousseau	Terrain densifiable	82	1721	2		2
Bourg	Terrain densifiable	119	980	1		1
Bourg	Terrain densifiable	120	1556	3		3
Beaucé	Terrain densifiable	121	1601	1		1
Bourg	Terrain non mobilisable	122	1425	0	Enjeu paysager	
Bourg	Terrain non mobilisable	123	4381	0	Enjeu paysager	
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	124	1803	4		4
Bourg (La Roche)	Terrain mobilisable	125	5880	6		6
Bourg (La Roche)	Terrain densifiable	128	858	1		1
Bourg	Terrain mobilisable	129	1738	4		4
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	130	2046	4		0
Bourg	Terrain densifiable	131	1555	3		0
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	132	3747	Cf OAP du Fromentin		
Bourg	Terrain densifiable	133	616	Cf OAP du Fromentin		
Bourg	Site potentiel de renouvellement urbain	134	9829	Cf OAP du Fromentin		
Bourg	Terrain non mobilisable	135	23808	0	Vocation économique ou d'équipement	

L'analyse des disponibilités foncières est résumée dans le tableau ci-dessous .

### ***Synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU en dehors des OAP en 2022***

Nombre de logement en dehors OAP	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
Bourg	0	20	20	40
<i>dont dans le quartier de la Roche</i>	0	2,5	12	14,5
Beucé	0	0,5	0	0,5
Le Plessis	0	1	0	1
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>21,5</b>	<b>20</b>	<b>41,5</b>

\* application d'une rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain

### ***Rappel de la synthèse du potentiel de logements au sein de la PAU en dehors des OAP en 2018***

Nombre de logement en dehors OAP	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total
Bourg	2	27,5	97	126,5
<i>dont dans le quartier de la Roche</i>	0	3	12	15
Beucé	0	0,5	0	0,5
Le Plessis	0	1	0	1
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>101</b>	<b>128</b>

\* application d'une rétention foncière de 50% sur les terrains densifiables et les sites potentiels de renouvellement urbain

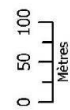
***Aux pages suivantes sont présentées les cartes de l'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain.***

***En jaune sont entourés les terrains construits entre 2018 et 2022.***



Commune de Ligné (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Diagnostic foncier  
Bourg (1/3)**

- Construction principale manquante
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain mobilisable
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain non mobilisable
- Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3 mai 2018



**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)








Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Sources de données : cadastre, pnav  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019







Commune de Ligné (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Diagnostic foncier  
Bourg (2/3)**

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3 mai 2018



**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de l'avis de carte : cadastre.gouv.fr  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019







Commune de Ligné (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Diagnostic foncier  
Bourg (3/3)**

- Construction principale manquante
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain mobilisable
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain non mobilisable
- Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3 mai 2018

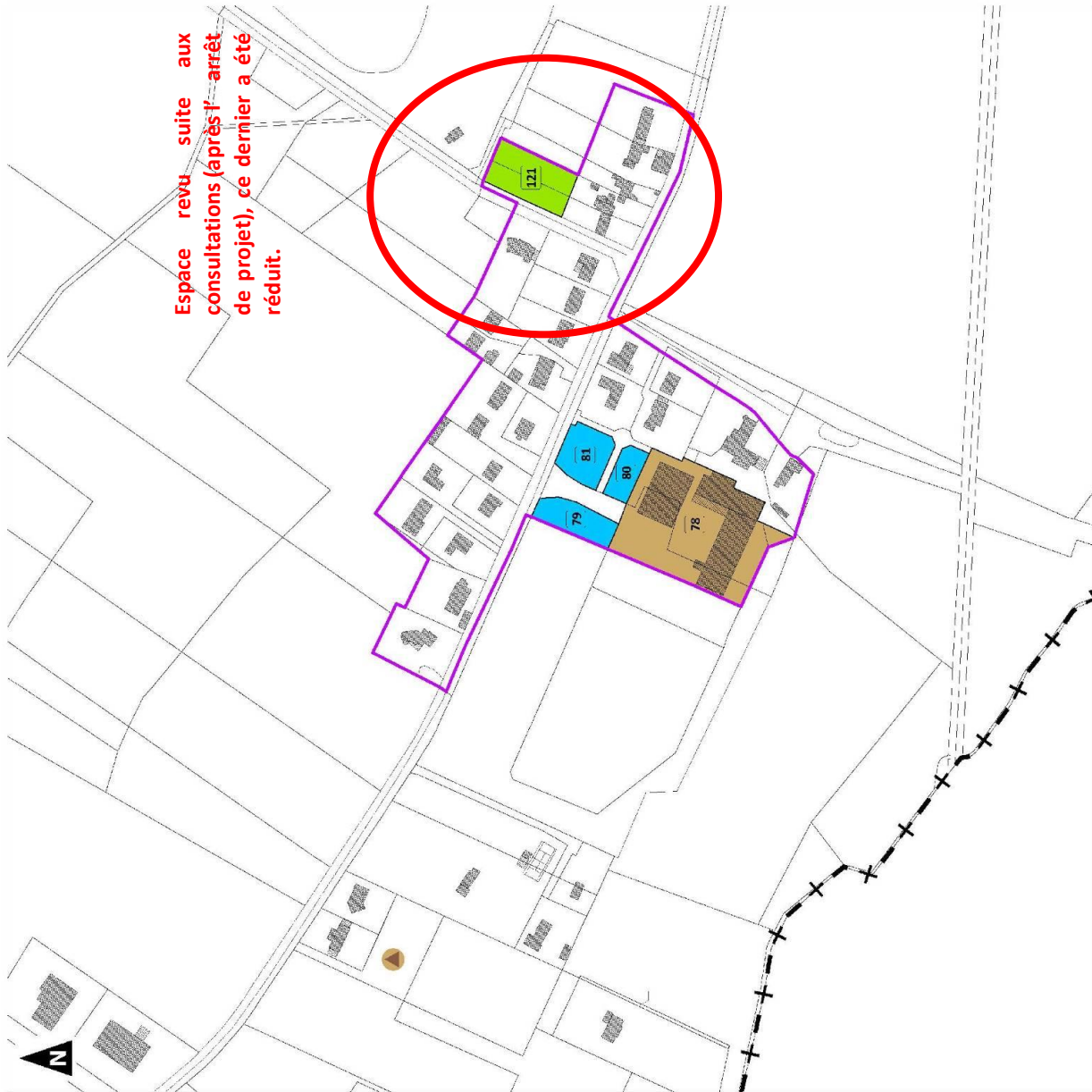


**1:5 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2019  
Source de l'avis de carte : cadastre.gouv.fr  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2019



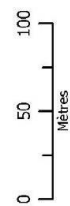




Espace revu suite aux consultations (après l'arrêt de projet), ce dernier a été réduit.

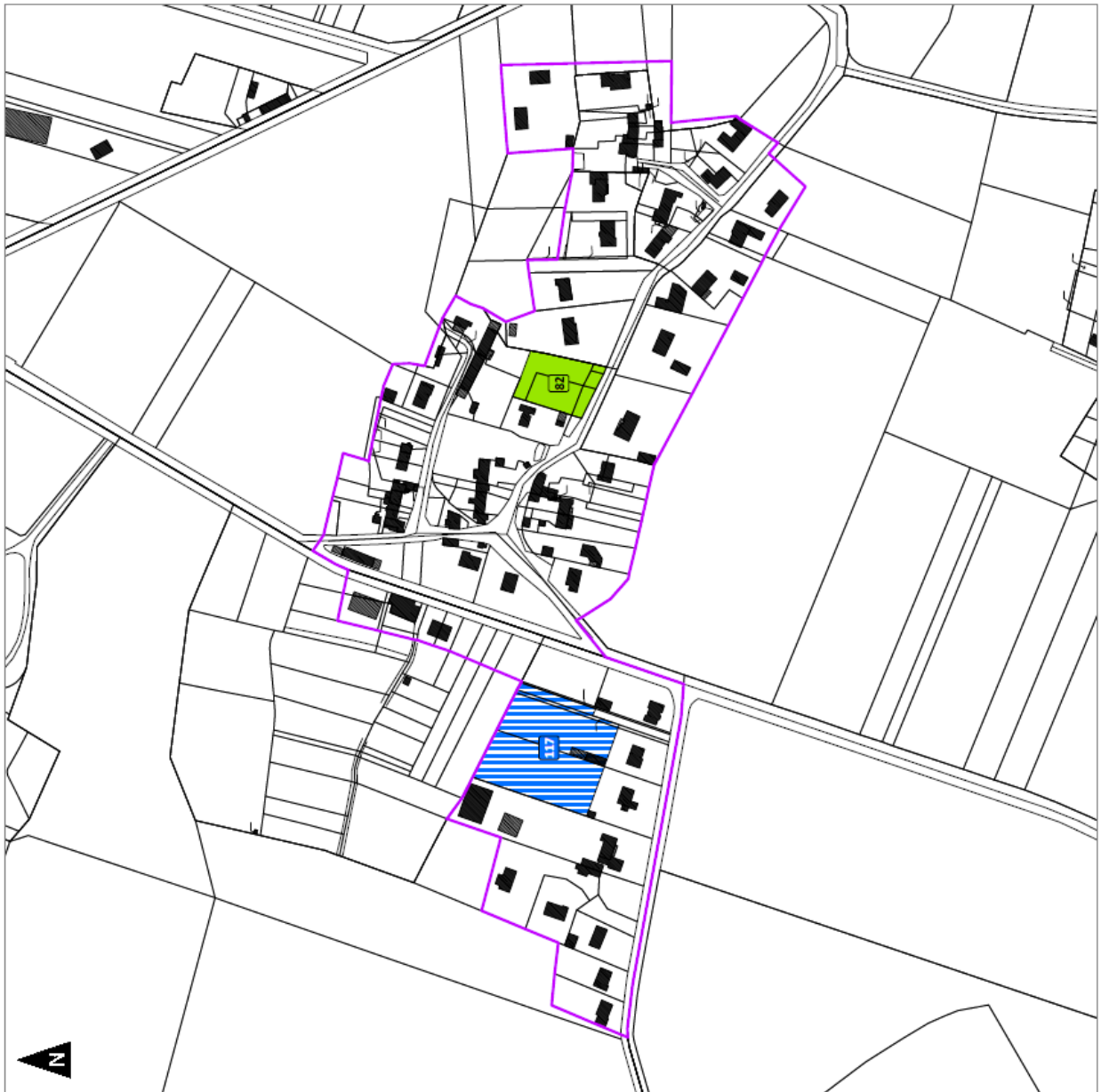
Commune de Ligné (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
**Diagnostic foncier**  
Beaucé

- Construction principale manquante
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain mobilisable
- Terrain densifiable
- Site potentiel de renouvellement urbain
- Terrain non mobilisable










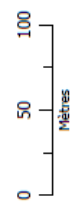
**1:2 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé et batimmo, 2017  
Source de données : cadastre.gouv.fr  
Sources de données : auddicé et batimmo, 2017





Commune de Ligné (44)  
Plan Local d'Urbanisme  
Diagnostic foncier  
Le Plessis / Bois Rousseau

-  Construction principale manquante
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain mobilisable
-  Terrain densifiable
-  Site potentiel de renouvellement urbain
-  Terrain non mobilisable
-  Tranche 1 de la ZAC de la Croix Douillard réalisée au 3 mai 2018



1:2 600

(Pour une impression sur format A3 avec réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2018

Source de fond de carte : cadastre.gouv

Source de données : auddicé urbanisme, 2018





## ■ Conclusion

En 2018, dans le bourg de Ligné et les hameaux du Plessis et de Beaucé, la capacité de densification est d'**environ 232 logements potentiels dont 104 au sein des OAP**.

En 2022, en raison d'un rythme d'urbanisation important, cette capacité est d'environ 99 logements au sein des OAP et de 41,5 logements en dehors des OAP (arrondis à 41), soit un total de **140 logements potentiels**.

### 1.1.3 Des possibilités en changement de destination qui restent faibles au regard du besoin en logements

En 2018, 28 logements en changement de destination ont été retenus comme participant à la production de logements nécessaires à l'horizon 2030. 56 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, **28 logements ont été retenus dans le projet de territoire (application d'une rétention de 50%)**. Ce potentiel est resté stable depuis 2018.

### 1.1.4 Des extensions urbaines à mobiliser

En prenant en compte les disponibilités dans le tissu urbain (140,5 logements) et le potentiel de logements en changement de destination (28), la commune de Ligné compte **168 logements potentiels à l'horizon 2030**. Ces logements ne permettent pas de répondre au **besoin en logements estimé à 240 logements sur la période 2023 – 2030**. Ainsi, il apparaît nécessaire de mobiliser les zones à urbaniser à vocation d'habitat, localisées en extension de l'urbanisation.

En 2018, **138 logements en construction neuve** étaient projetés en extension de l'urbanisation. Ces logements potentiels sont situés sur la zone à urbaniser des Roitelets et sur la partie nord du secteur de l'allée des Bouclières. Sur ces zones d'extension urbaine, aucune rétention foncière n'a été appliquée. **En 2022, aucune de ces zones n'a été aménagée**.

Nom de l'OAP	Nombre de logements
Allée des Bouclières	18
Les Roitelets	120
<b>Total =</b>	<b>138</b>

La zone 1AU des Bouclières est ouverte à l'urbanisation et peut être aménagée sans évolution du PLU. Cependant, la zone 2AU des Roitelets est fermée à l'urbanisation. Cette zone a été classée en 2AU suite aux avis des Personnes Publiques Associées. Pour permettre son urbanisation, une procédure d'évolution du PLU est nécessaire.

**Au regard du besoin en logements et de la raréfaction des espaces disponibles dans le tissu urbain, il apparaît nécessaire d'amorcer l'urbanisation du secteur des Roitelets qui offre le potentiel en logements le plus important.**

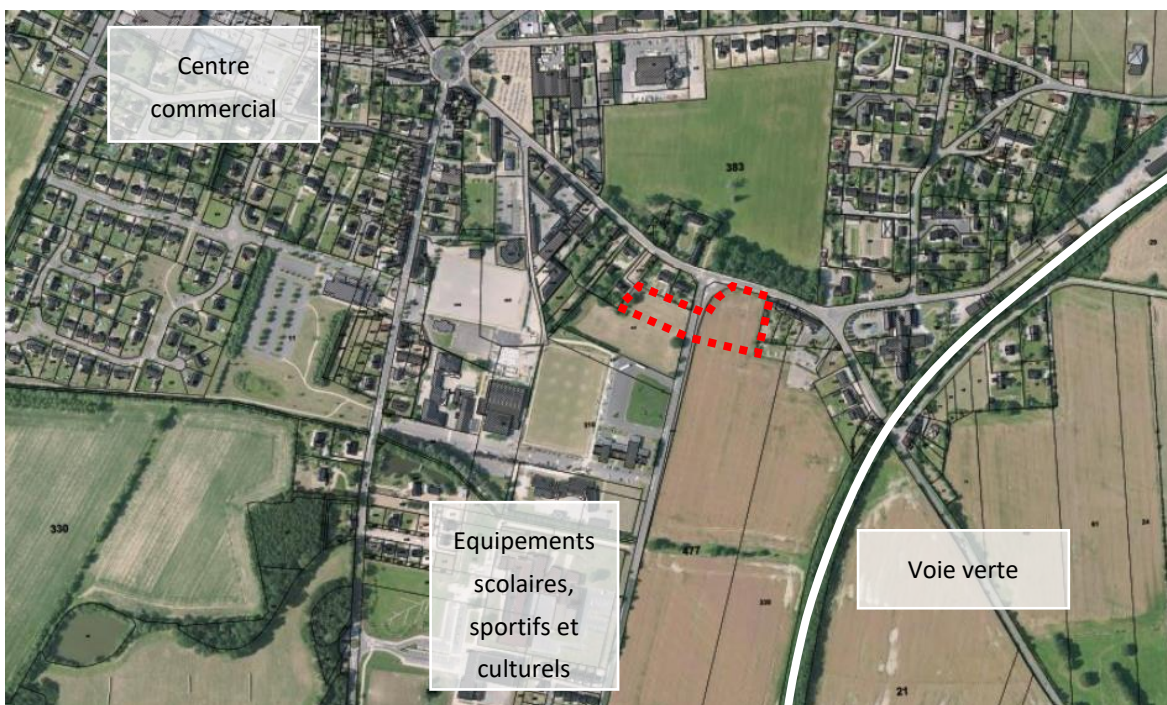




### Localisation du secteur des Roitelets



### Localisation du secteur des Bouclières dédié à l'habitat





## 1.1.5 Une urbanisation mesurée

Le secteur des Roitelets a un potentiel de 120 logements minimum. La municipalité de Ligné ne souhaite pas ouvrir l'entièreté de la zone 2AU afin :

- De limiter l'impact sur l'environnement. L'examen au cas par cas de la révision allégée permettra de définir le périmètre présentant le moindre impact tout en permettant de répondre au besoin en logements ;
- De ne pas saturer la capacité d'accueil du territoire, notamment en termes d'équipements publics.

Ainsi, il est projeté d'ouvrir à l'urbanisation une surface d'environ 3 ha permettant la création d'environ 60 logements. A noter que ces chiffres pourront être ajustés au cours de la révision allégée n°2 du PLU.

Besoin en logement à entre 2023 et 2030 selon les objectifs annuels de production de 240  
logements du PLU (*chapitre 1.1.1*) =

-

Nombre de logements potentiels dans le tissu urbain (OAP comprises) mise à jour en 2022 140  
(*chapitre 1.1.2*) =

-

Nombre de logements potentiels en changement de destination (chiffre stable depuis 2018) 28  
(*chapitre 1.1.3*) =

-

Nombre de logements potentiels au sein de la zone 1AU des Bouclières (*chapitre 1.1.4*) = 18

=

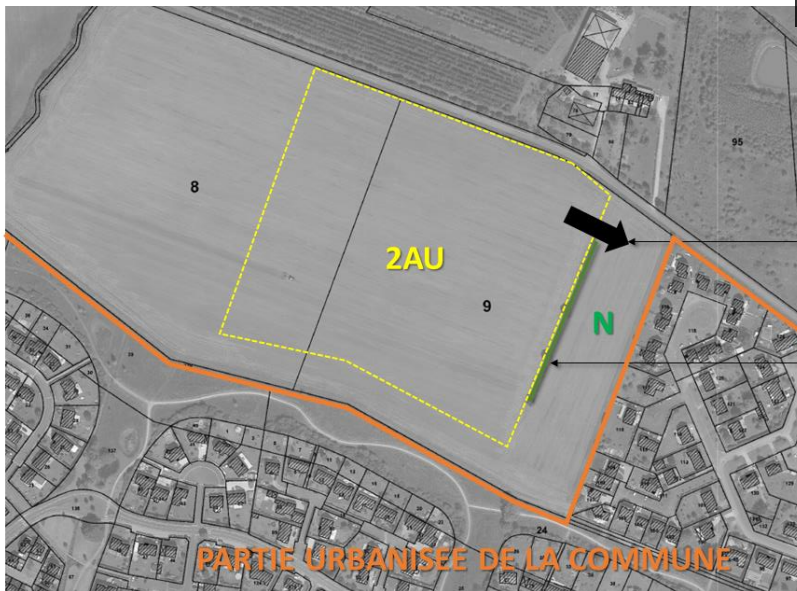
**Nombre de logements à produire sur la zone 2AU= 54**

## 1.1.6 Un périmètre de projet ajusté

Comme présenté sur les schémas en pages suivantes, il est proposé de modifier le périmètre actuel de la zone 2AU des Roitelets, sans faire évoluer la surface de la zone, en incluant la zone N située à l'Est de celle-ci (environ 1,3 ha) et en excluant la partie Ouest, en continuité avec des terres agricoles.

Cet ajustement de périmètre permet une meilleure cohérence du projet en l'inscrivant en prolongement de la partie actuellement urbanisée de la commune. Cela permet d'éviter l'apparition d'une dent creuse et optimise ainsi le potentiel foncier du secteur. En compensation, la partie Ouest de la zone 2AU fait place à un secteur agricole, naturel ou forestier. Par ailleurs, la haie bocagère actuellement située en limite de la zone 2AU des Roitelets et de la zone naturelle et protégée au plan de zonage du PLU, est conservée.





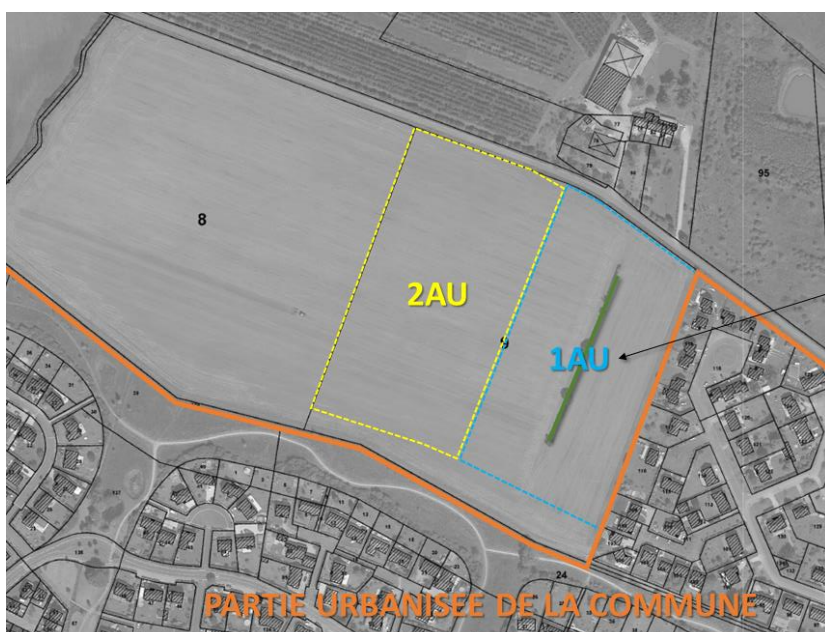
Faire « glisser » la zone 2AU vers l'Est

Haie protégée sur le plan de zonage à conserver



S'appuyer sur la limite de propriété communale pour redéfinir la zone 2AU. La partie ouest de la zone 2AU fait alors place à un secteur agricole, naturel ou forestier.

Le fait d'impacter une zone N conduit à une révision allégée du PLU.



Ouverture d'une partie de la zone 2AU en zone 1AU (environ 3 ha)

## 1.2 Le devenir du secteur du Fromentin

### 1.2.1 Une forte rétention foncière sur le secteur du Fromentin (terrain 53)

Dans le PLU actuel de Ligné approuvé en 2020, le site du Fromentin est identifié pour l'accueil de nouveaux logements, en particulier le terrain 53 d'une surface de 2,6 ha. Cependant, ce site fait l'objet d'une importante rétention foncière, qui ne permet pas la mise en œuvre du projet inscrit dans le PLU de 2020. A titre d'exemple, au moment de la signature du compromis de vente pour la partie dédiée à l'EPHAD, les propriétaires du secteur du Fromentin se sont rétractés.

#### Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 22 avril 2021 pour l'acquisition du secteur des Bouclières

##### AFFAIRES FONCIÈRES - ACQUISITION DE PARCELLES - RUE DES BOUCLIÈRES

Par délibération en date du 19 novembre 2020, le Conseil municipal a décidé de se porter acquéreur d'une emprise foncière de 47 902 m<sup>2</sup> au sein de la parcelle cadastrée section AI n°181, située rue de Vieillevigne, afin de pouvoir y implanter, notamment, le futur EHPAD.

Toutefois, au moment de la signature du compromis chez le notaire, les propriétaires se sont rétractés et ont, depuis, réitéré leur refus à plusieurs reprises.

Compte tenu de la nécessité d'engager rapidement le projet de construction de l'EHPAD, une autre solution d'implantation a été recherchée.

Au regard des caractéristiques du PLU et des contraintes qu'implique un tel projet, une démarche a été engagée auprès des propriétaires des parcelles cadastrées section AH n° 52 et 53, situées au sud-est de la rue des Bouclières.

Les discussions engagées avec eux ont abouti à un accord pour une cession d'une emprise globale d'environ 45 000 m<sup>2</sup>, située en zone 2AUL du PLU, dans les conditions suivantes :

- Prix de cession : 8 € le m<sup>2</sup> ;
- Versement d'une indemnité d'éviction à l'exploitant ;
- Frais de géomètre et de notaire à la charge des acquéreurs ;
- Réalisation d'une clôture entre la limite nord des parcelles acquises et la partie conservée par les propriétaires.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, valide cette proposition d'acquisition et autorise le Maire à signer tous documents relatifs à ce dossier, après consultation du service des Domaines.

Il est précisé que l'Association gestionnaire de l'EHPAD pourra se substituer à la Commune pour l'acquisition de la partie nord de cette emprise correspondant à la surface nécessaire à la réalisation de son projet.

### 1.2.2 Une nécessaire évolution des règles d'urbanisme sur le secteur du Fromentin

La forte rétention foncière observée a conduit à déplacer le projet de maison de retraite projeté sur le site du Fromentin sur le secteur des Bouclières. Ce déplacement est rendu possible par une évolution du PLU : la déclaration de projet n°1 du PLU de Ligné.

Le déplacement du projet de la maison de retraite rebat les cartes du devenir du secteur du Fromentin. L'aménagement de ce secteur et les règles d'urbanisme qui en découlent (emplacement réservé, OAP...) étaient liés au projet de maison de retraite. Ainsi, il apparaît nécessaire de repenser l'aménagement global de ce secteur.



## 1.2.3 Une dent creuse stratégique

Le secteur du Fromentin correspond à la dernière dent creuse majeure du bourg de Ligné. De par sa surface et sa localisation, elle apparaît stratégique pour l'aménagement global du bourg. La municipalité de Ligné souhaite conforter le périmètre d'attente sur les secteurs non bâtis du Fromentin afin de pouvoir bénéficier de suffisamment de temps pour définir un projet cohérent.

Ainsi la révision allégée n°2 du PLU de Ligné conduira, sur le secteur du Fromentin, à :

- Modifier l'OAP ;
- Modifier le règlement du périmètre d'attente ;
- Supprimer l'emplacement réservé dédié à la maison de retraite.

**Secteur du Fromentin représenté en pointillés rouge avec en jaune les espaces non bâtis**

