

Département de Maine et Loire  
**COMMUNE NOUVELLE LES HAUTS D'ANJOU**



Révision du Plan Local d'Urbanisme de  
Cherré

**3**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**



Révision générale du P.L.U. prescrite le 5 septembre 2014  
P.L.U. arrêté le 8 juillet 2016  
P.L.U. mis à l'enquête publique le 15 novembre 2016  
P.L.U. approuvé le 23 mai 2017 par la commune déléguée de Cherré  
et le 15 juin 2017 par la commune nouvelle Les Hauts d'Anjou

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
en date du 15 juin 2017



# Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>SECTEUR 1AU1 AU SUD DU BOURG .....</b>	<b>4</b>
<b>SECTEUR 1AU2 AU NORD DU BOURG .....</b>	<b>9</b>

## PREAMBULE

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

*(Extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)*

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

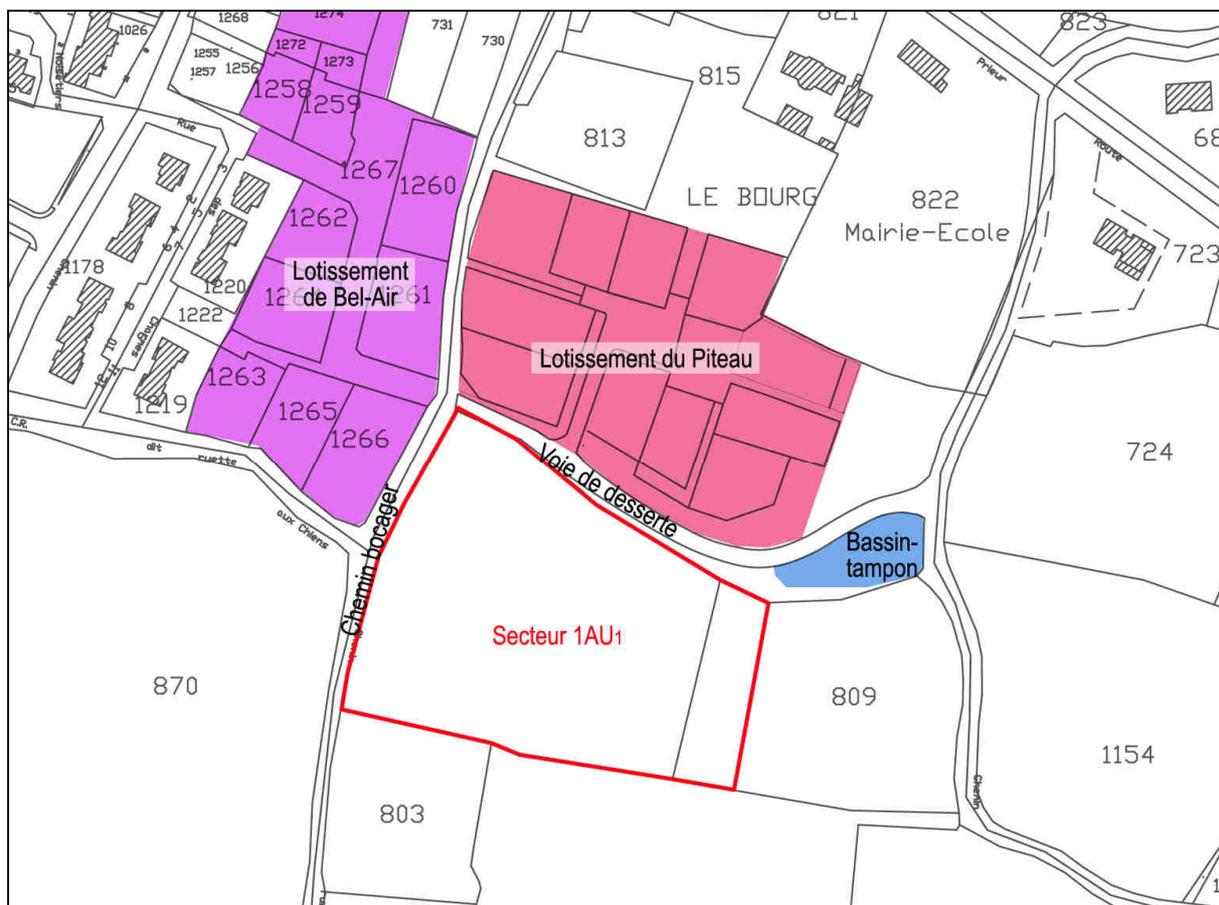
Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs identifiés au plan sous cette nomenclature.

# SECTEUR 1AU1 AU SUD DU BOURG

## SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE

### Situation du secteur 1AU1



Cf. page suivante pour les photos du site

Le secteur 1AU1 doit permettre l'implantation de nouvelles habitations au sud du bourg, dans le prolongement des opérations d'urbanisme de Bel-Air (2005) et du Piteau (2006).

Actuellement occupé par une vaste parcelle agricole, le secteur, d'une **superficie d'environ 1,1 ha**, est délimité :

- au nord, par une voie de desserte reliant le lotissement de Bel-Air à la RD n°859 et desservant le lotissement du Piteau,
- à l'ouest, par un chemin bocager,
- au sud et à l'est, par de vastes espaces agricoles ouverts.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux puisque les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif longe la voie de desserte localisée au nord de la zone.

### **Objectifs définis pour le secteur**

Le secteur 1AU1 « Sud bourg » est destiné à l'accueil de constructions d'habitation dans la continuité des opérations d'urbanisme de Bel-Air et du Piteau

### **Enjeux agricoles:**

Le terrain est de propriété communale. Il est actuellement exploité par le GAEC du Hallay (cultures + vaches laitières). La surface totale de l'exploitation est d'environ 150 hectares. L'urbanisation du secteur ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation.

### **Photos du site :**





## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le schéma d'aménagement met en évidence les éléments à prendre en compte en termes de desserte, d'espaces verts et de connexions piétonnes ...

L'ensemble de ces orientations est précisé dans les points suivants :

### 1 – DESSERTE DE LA ZONE

#### 1.1 - Accès à la zone

L'accès à la zone se fera depuis deux accroches sur la voirie localisées au nord du secteur.

#### 1.2 - Desserte interne de la zone

A l'intérieur de la zone, le réseau viaire s'organisera de manière hiérarchisée et cohérente, à l'échelle de l'opération.

La voirie principale de desserte sera organisée en boucle pour relier les deux points d'accroche sur la voie au nord de la zone. Elle devra être conçue de manière à pouvoir être prolongée dans l'hypothèse d'une extension de l'agglomération vers le sud à plus long terme.

#### 1.3 - Les cheminements piétons

Des liaisons piétonnes devront être conçues et créées pour garantir la continuité des cheminements depuis le chemin de la Ruelle aux Chiens jusqu'à la zone naturelle à vocation de loisirs à aménager à l'est de la zone.

### 2 - ESPACES VERTS et COULEES VERTES

L'absence de végétation au sud de la zone 1AU1 rend le site sensible visuellement notamment depuis le chemin du Piteau.

Pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement et notamment pour limiter leur impact en lisière sud du bourg, un aménagement paysager en cohérence avec la trame végétale

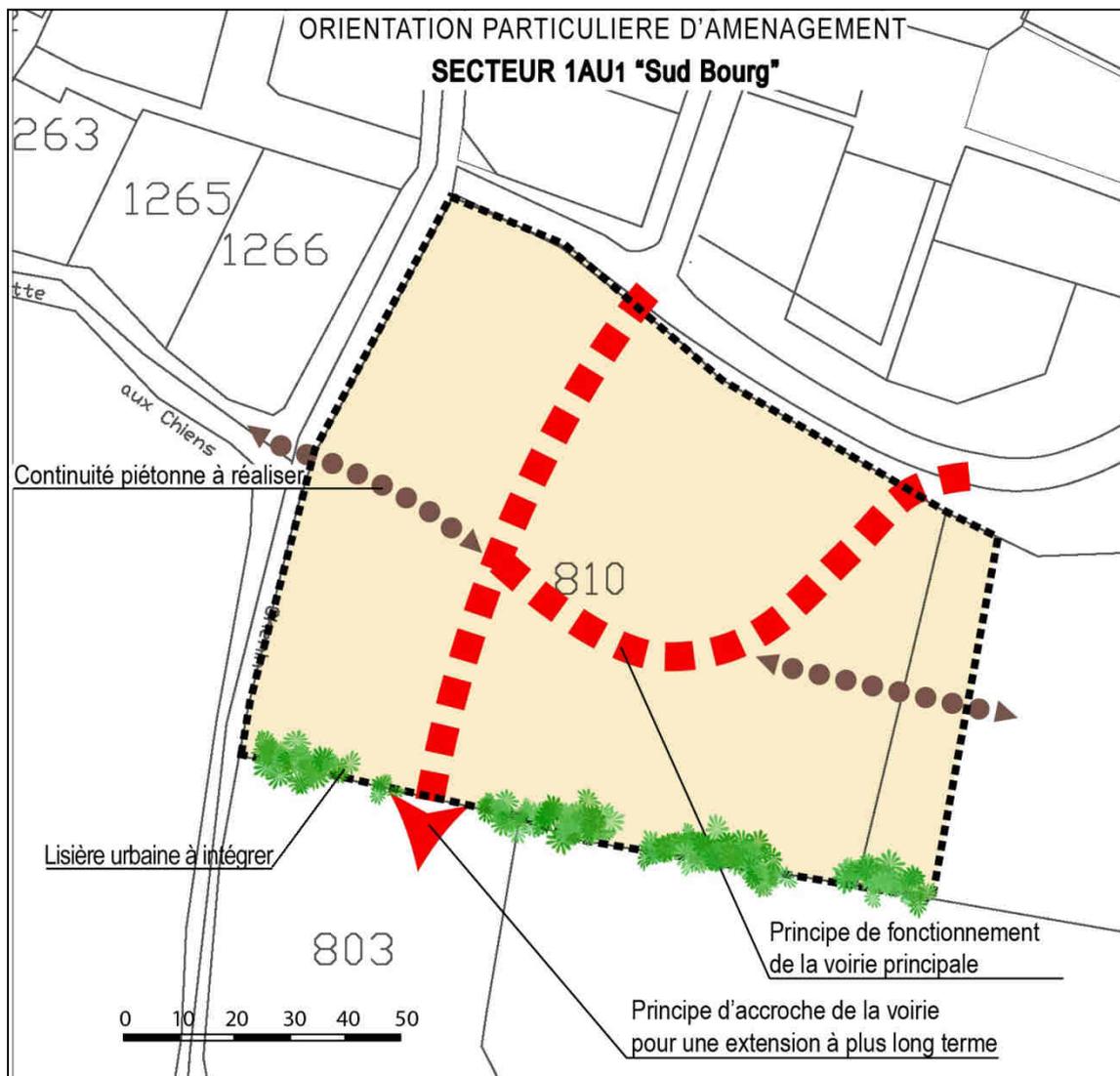
environnementale devra être réalisée préalablement ou de manière concomitante avec la réalisation des constructions.

### 3 - UNE ZONE A VOCATION D'HABITAT

La zone aura une vocation principale d'habitat.

Les îlots seront conçus et équipés pour accueillir principalement de l'habitat pavillonnaire dont l'architecture pourra s'inspirer des constructions avoisinantes ou proposer des formes novatrices.

La répartition entre les différents modes d'habitat (accession à la propriété, logements locatifs, logements sociaux) sera définie au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur.



NB: position indicative des accès, voies et chemins

## PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

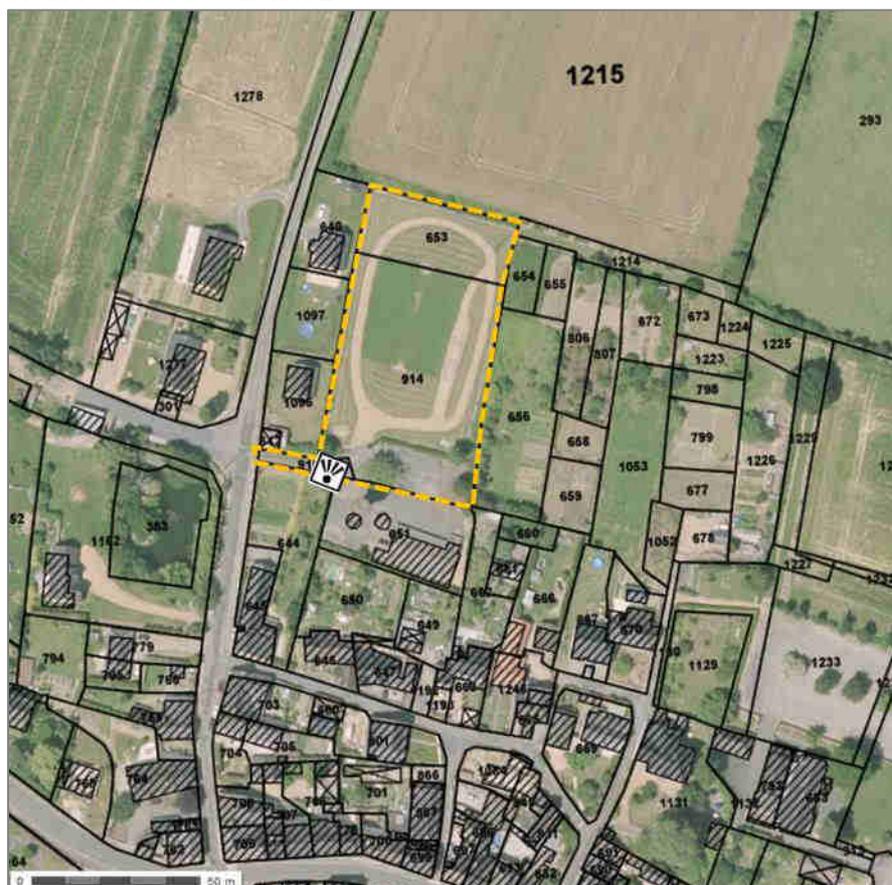
Le nombre de logements prévu devra être compatible avec une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit environ 17 logements à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU1.

En fonction des opportunités, le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...

# SECTEUR 1AU2 AU NORD DU BOURG

## SITUATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE

### Situation du secteur 1AU2



### Photo du site :



Actuellement occupé par le stade (en projet de délocalisation à côté de la salle des fêtes), le secteur, d'une **superficie d'environ 0,4 ha**, est délimité :

- au nord, par un espace agricole ouvert
- à l'est, par un secteur de jardins potagers,
- à l'ouest, par de l'habitat pavillonnaire en linéaire de la voie communale,
- au sud, par les arrières du centre bourg ancien.

### **Objectifs définis pour le secteur**

Le secteur 1AU2 « Nord bourg » est destiné à l'accueil de constructions d'habitation à moyen/long terme (après urbanisation du secteur 1AU1), en fonction des besoins, dans un site de renouvellement urbain suite à la délocalisation prévue du stade à proximité de la salle des fêtes.

### **Enjeux agricoles:**

Le terrain est actuellement occupé par le stade de la commune. Son urbanisation n'aura donc aucun impact sur l'activité agricole (absence de consommation d'espaces, absence d'impact sur une exploitation agricole).

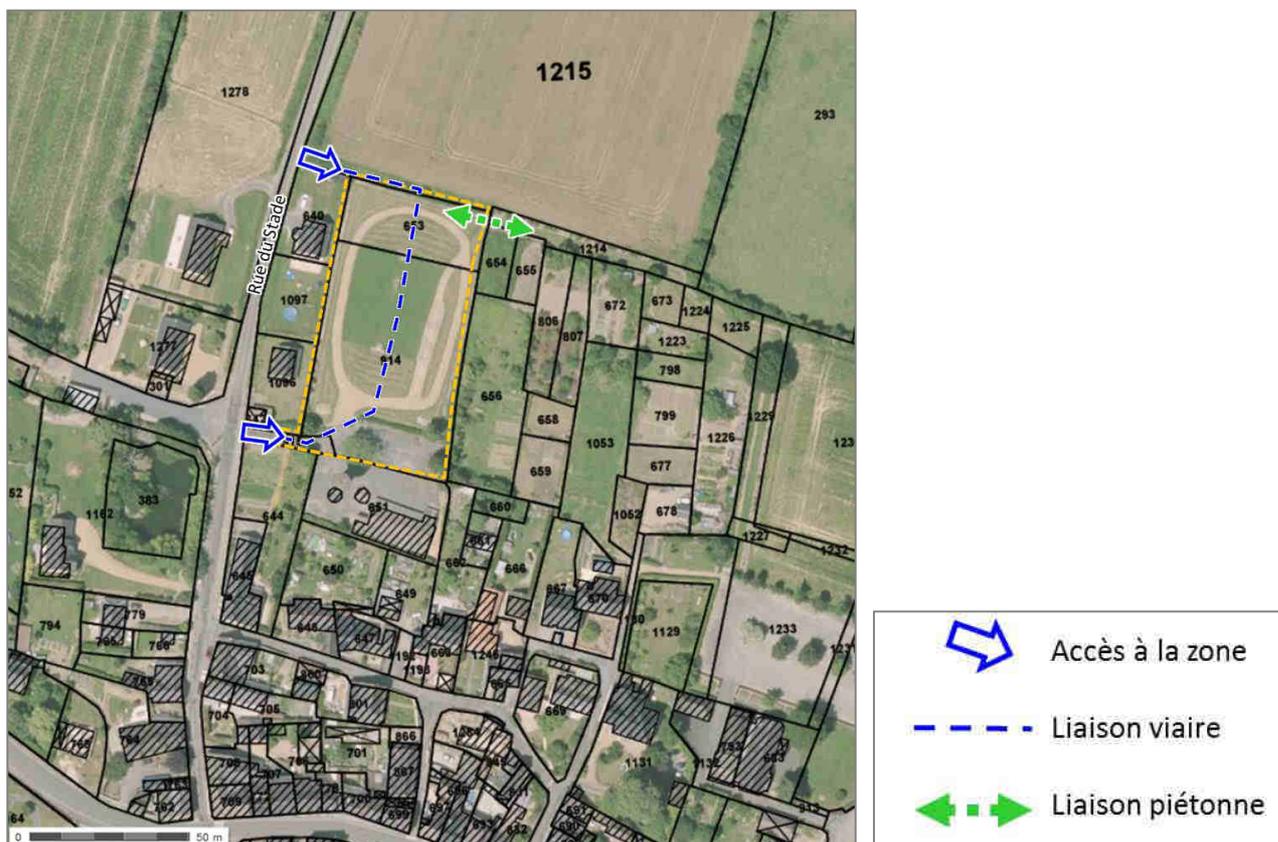
## **PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **1.1 - Accès et desserte de la zone**

L'accès à la zone se fera depuis deux accroches sur la rue du Stade, localisées au nord et au sud du secteur. Une voie de desserte interne du secteur reliera ces deux accès afin de créer un axe traversant.

### **1.3 - Cheminements piétons**

Une liaison piétonne sera créée au nord-est de la zone pour permettre la desserte du futur quartier par les sentes piétonnes du bourg et ainsi garantir la continuité des cheminements doux.



## PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

Le nombre de logements prévu devra être compatible avec une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit environ 6 logements à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU2.

En fonction des opportunités, le programme de logements assurera une diversité de l'offre tant dans la taille des parcelles que dans la typologie de l'habitat : logements sociaux, intermédiaires, individuels groupés, ...