

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



Révision du Plan Local d'Urbanisme de
Cherré

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



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

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME.....	6
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	8
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	10
POLITIQUES D'EQUIPEMENTS.....	11
COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	11
RESEAUX D'ENERGIES.....	11
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	12
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	13
EQUIPEMENT COMMERCIAL	13
LOISIRS.....	13
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	14

Préambule

Le P.A.D.D. est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

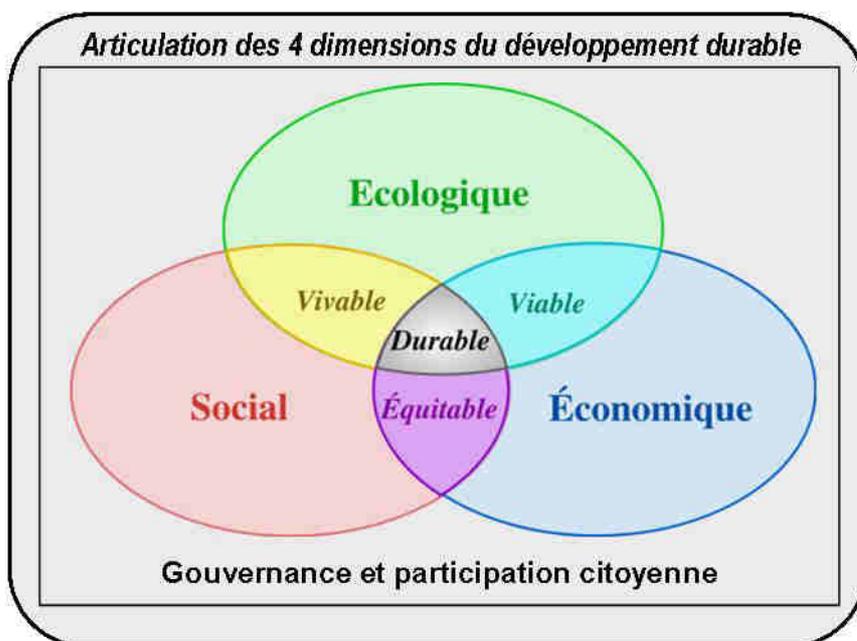
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à l'horizon des 10 prochaines années.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, forum internet), au processus d'élaboration du projet.



Ainsi, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,**
- **d'intégrer, à l'échelle communale, les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable,**
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Rappels juridiques

➤ Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

➤ Article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le projet intègre, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U.

Par délibération n°2014-061 du 5 septembre 2014 lançant la révision du PLU, M. le Maire a présenté la nécessité d'engager la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de :

- Intégrer les prescriptions du SCoT du Pays segréen actuellement en cours de grenellisation,
- Intégrer les règles de l'Urbanisme complétées par la loi du 2 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et la loi du 24 mars 2014 dite Loi ALUR,
- De prendre en compte la grenellisation du PLU.

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 5 mars 2016.

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME

CENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE BOURG EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

En matière de développement de l'habitat, l'objectif communal est de **concentrer sur le bourg uniquement** les surfaces nécessaires pour l'implantation de **nouvelles constructions sur les dix prochaines années**.

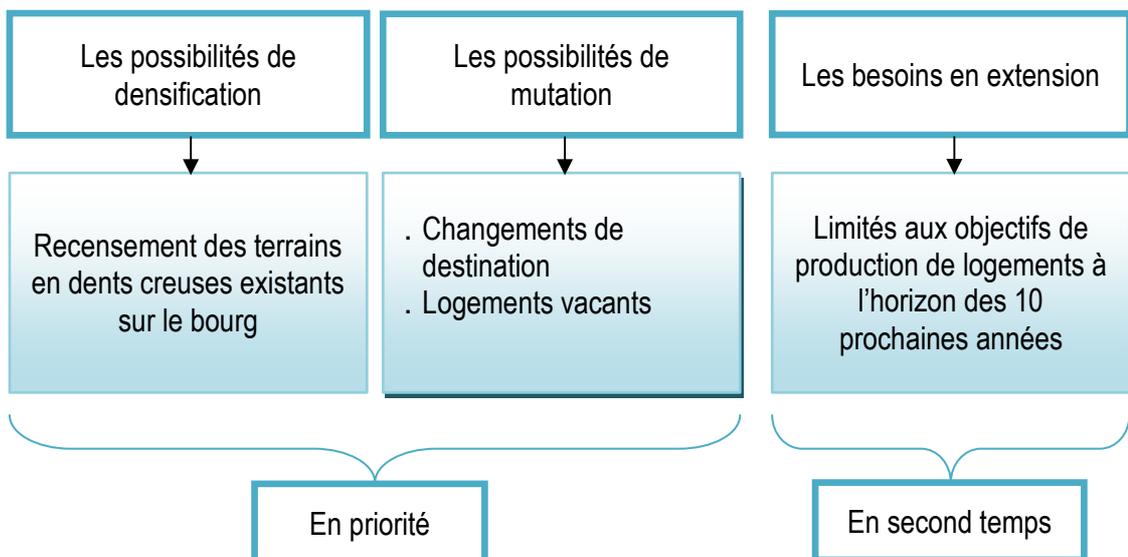
En cohérence avec les orientations du SCoT du Pays segréen, le projet communal fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace en prévoyant d'utiliser prioritairement les capacités existantes dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant la densité des futures opérations. Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées :

En priorité :

- à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie existante, sur des terrains dits en « dents creuses », en s'appuyant sur l'analyse des **capacités de densification** du bourg.
- à travers les **capacités de mutation** du bâti existant, en prenant en compte les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination et en étudiant le potentiel de reprise des logements vacants.

En second temps :

- les besoins pour le développement de l'habitat futur ont été recherchés sur des terrains naturels et/ou agricoles en continuité immédiate de l'agglomération. L'emprise des futures zones à urbaniser du PLU se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur dix ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants.



DES QUARTIERS D'HABITAT FUTUR EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DE L'AGGLOMÉRATION

Les extensions urbaines sont localisées **en continuité des espaces urbanisés** :

- **vers le sud**, en profitant des équipements existants (voirie, réseaux) et en appréhendant les contraintes actuelles liées aux lagunes d'assainissement,
- **vers le nord**, à l'emplacement actuel des terrains de sport, dont la délocalisation est projetée à court terme.

LIMITER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE AGRICOLE

Les enjeux agricoles nécessitent de contraindre le développement urbain en dehors de l'agglomération. Pour cela le projet encadre les possibilités d'évolutions du bâti existant non agricole, en conformité avec les possibilités offertes par la loi:

- pour les habitations existantes : aménagements, réfections, extensions limitées, constructions d'annexes, etc.
- pour les anciens bâtiments agricoles : changements de destination vers une vocation d'habitation ou d'accueil / hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Cette orientation ne concerne pas les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

VALORISER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE : LE BOCAGE

L'identité paysagère du territoire communal sera valorisée à travers :

- la préservation des structures paysagères caractéristiques, notamment le bocage, outil de travail et composant essentiel du cadre de vie, en identifiant et protégeant les haies les plus remarquables.
- la prise en compte de la dimension paysagère lors des opérations d'aménagement en étant attentif au site et en s'attachant aux spécificités du lieu: traitement des lisières urbaines, prise en compte des covisibilités, intégration au paysage urbain et naturel existant en périphérie,

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI IDENTITAIRE

Le patrimoine bâti communal de qualité est identifié afin de le :

- protéger notamment par l'instauration du permis de démolir ou la mise en place de règles particulières (Château de Martou, cœur de bourg)
- valoriser, en autorisant, pour certains anciens bâtiments agricoles, le changement de destination dans le respect des critères posés par la loi.

Il s'agit également de garantir la préservation du **patrimoine archéologique** identifié sur le territoire communal.

PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire communal est soumis à plusieurs risques naturels, notamment le risque de retrait-gonflement des argiles ou le risque sismique.

Le projet de développement de la commune prend en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existants sur le territoire, en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets et/ou en garantissant l'information aux futurs acquéreurs.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Dans le respect des orientations du SCoT du Pays segréen :

- L'**objectif maximal de production de logements** sur le territoire de Cherré pour les dix prochaines années est fixé à **45**.
- La densité des futurs quartiers en extension sera **au minimum de 15 logements à l'hectare**, permettant une diversité de l'offre en logements et une maîtrise de l'étalement urbain.

En outre, la **diversification du parc de logements** se traduira dans la taille des parcelles, le type d'occupation (accession à la propriété, locatifs, locatifs sociaux) et la typologie des logements (maison individuelle, logements mitoyens, en bande, individuels groupés, ...)

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme communiquer, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ainsi, la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

La TVB est ainsi constituée:

- des réservoirs de biodiversité
- et des corridors écologiques qui les relient.

Pour le territoire de Cherré, la définition de la trame verte et bleue prend en compte les orientations définies à l'échelle du **SRCE (schéma régional de cohérence écologique) des Pays de La Loire** et déclinées dans le SCoT du Pays segréen.

La trame verte et bleue sur Cherré est ainsi constituée des sous-frames suivantes :

- La sous-trame aquatique, qui intègre l'ensemble des **cours d'eau** du territoire : ruisseau de la Mare Boisseau, ruisseau de La Soulibelle, ruisseau du Fresne,
- La sous-trame bocagère qui intègre les espaces au **maillage de haies** les plus denses.

La prise en compte de la trame verte et bleue au sein du PLU se traduira par la mise en place de zones agricoles ou naturelles garantissant une protection des réservoirs et continuités écologiques, ainsi que par des mesures de protection particulières pour les ensembles boisés sensibles et le réseau de haies bocagères.

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue un enjeu de premier plan sur Cherré qui, dans le projet communal est apprécié suivant deux axes :

- une activité économique à développer,
- un potentiel d'exploitation des terres à consolider.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions règlementaires favorables au développement de leur activité et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique. Ainsi, le projet communal garantit :

- la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui constituent l'outil de travail des agriculteurs,
- la maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces ruraux, dans un souci d'économie d'espaces et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, qui peuvent nuire au bon développement des activités agricoles.

POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

La politique liée aux équipements doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Cherré, le niveau des équipements publics (école, station d'épuration, alimentation en eau potable,...) est compatible avec les objectifs de croissance définis sur la commune pour les dix prochaines années. En cela le projet s'appuie essentiellement sur le confortement des pôles d'équipements existants.

Le PLU prendra en compte le projet de **délocalisation des terrains de sport**, en continuité du secteur d'équipements existant (salle des fêtes et aire de stationnement), par la mise en place d'une zone appropriée.

D'une manière générale, la localisation des équipements doit rester centrale pour faciliter au maximum les déplacements doux et l'interaction avec le bourg. A ce titre, le bourg apparaît comme un pôle majeur des équipements administratifs, scolaires et périscolaires.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet intègre les orientations du Schéma directeur territorial de l'aménagement numérique des territoires (SDTAN) approuvé par le Département de Maine-et-Loire le 16 décembre 2013 et met en place les conditions permettant d'assurer les besoins présents et futurs en matière de communication numérique.

Ainsi, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une pose systématique de fourreaux dans les futures zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz).

RESEAUX D'ÉNERGIES

Le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre le projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie, notamment du réseau électrique.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS

Le projet communal tend à maintenir une proximité des habitants avec les équipements communaux, par un développement de l'habitat futur exclusivement sur l'agglomération. Cette proximité doit permettre de favoriser les déplacements actifs (piétons et vélos) de la population pour les courtes distances, entre les quartiers d'habitat et les équipements (école, mairie, terrains de sport, salle communale, ...).

RENFORCER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX D'USAGE QUOTIDIEN

En s'appuyant sur le maillage existant de cheminements et sa structure, le projet communal encourage le développement des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitat et les équipements, commerces et services du bourg.

ENCOURAGER LA REFONTE DE L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Covoiturage : le projet communal s'appuie sur la présence d'une aire de covoiturage aménagée au carrefour de La Salle pour impulser la création d'un arrêt de transport collectif sur la commune.

AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATIONS AGRICOLES

Contournement : Le projet intègre la volonté communale de création d'un contournement routier nord-ouest du bourg par la création de voiries nouvelles et l'élargissement de voiries existantes, afin de faciliter les circulations des engins agricoles et de désengorger le cœur de bourg (carrefour Rue du Stade/Rue Albert Prieur)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

En matière d'activités économiques, il s'agit :

- de permettre le maintien voire l'extension de l'entreprise de matériel agricole existante, implantée au carrefour de La Salle.
- de confirmer le rôle de l'intercommunalité pour l'accueil des activités industrielles.

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le développement et l'amélioration de la desserte du centre-bourg par les cheminements piétons ainsi qu'une localisation des futures zones d'habitat exclusivement sur l'agglomération constituent autant d'éléments en faveur du développement commercial sur le bourg.

LOISIRS

Le projet communal souhaite renforcer l'identité rurale du territoire et promouvoir le cadre de vie champêtre à travers le **développement d'une offre de loisirs axée sur les chemins de promenade et de randonnées et la découverte de la campagne.**

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- Le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare,
- La définition des emprises futures des zones à urbaniser limité à la satisfaction des besoins de la commune sur dix ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis existants.
- Un développement urbain exclusif sur l'agglomération.

Le PLU programme un potentiel total d'extension pour l'habitat de moins de 2 hectares.

La révision du PLU permettra ainsi la **réduction des surfaces des zones à urbaniser de près de 3 hectares**, en faveur de la zone agricole du PLU.

