

Pièce n°2 – Rapport de présentation

Tome n°3 : Justifications des dispositions du PLU révisé – tableau d'évolution des surfaces



Révision du PLU 1-0

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25/09/2014

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 23/06/2020

Enquête publique du 05/01/2021 au 06/02/2021 inclus

Approuvée par délibération du Conseil communautaire le 15/12/2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date 15/12/2022

Le Président :



SOMMAIRE

1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables	p 2
2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation	p 14
3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 15
3-1 Différentes zones créées	p 15
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 15
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 19
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 27
4 - Evolution des règles	p 29
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 29
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 29
Tableau des surfaces	p 30

1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

D'une manière générale, la commune déléguée de Marigné (commune des Hauts d'Anjou) s'est lancée dans la révision de son PLU pour, au départ, simplement généraliser ce dernier. Les réflexions engagées, les changements de contexte législatif, l'approbation de la révision du Scot, ... ont conduit tout naturellement la commune à s'orienter vers une refonte complète de son PLU.

La mise au point du PADD s'est également effectuée dans le strict respect des documents supra communaux (le PDH, le SRCE, le SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, ...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.

1-1 démographie et politique d'urbanisation

- Une croissance démographique annuelle programmée de 1,5 % à l'horizon 2029 :

... Elle est plus faible que la croissance moyenne enregistrée sur le territoire communal depuis 1999 (2,5 % en moyenne par an), pour tenir compte notamment du ralentissement de la pression foncière cette dernière décennie,

...Elle doit permettre à la commune d'entretenir sa rotation démographique et l'équilibre social et générationnel,

... Elle intègre le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements, les possibilités d'évolution de ces derniers,

...En accueillant une centaine d'habitants dans les 10 prochaines années, elle va soutenir et optimiser le fonctionnement des équipements et services en place.

- Concernant le souhait de conserver sa mixité de population :

... elle est indispensable à l'équilibre social,

... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,

... en tentant de respecter les dispositions du Scot de l'Anjou bleu révisé (tendre vers 10 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs) la commune souhaite aussi garantir la mixité sociale. Pour autant, les bailleurs sociaux ne sont pas toujours intéressés pour investir sur des petites communes rurales. Dans le cadre de l'aménagement de la deuxième tranche du quartier de Bellevue 2 (dont elle a la maîtrise foncière), la commune déléguée de Marigné entend favoriser la mise en place de nouveaux logements locatifs sociaux. A défaut, ces logements pourraient être développés sur d'autres communes déléguées de la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou offrant plus d'équipements et des mobilités plus aisées.

...il est aussi prévu d'accueillir quelques logements dédiés aux seniors au cœur du bourg

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (2 à 3 logements par an à l'horizon 2029/ entre 20 et 30 logements au total : période du Padd : 2017/2029)

... dans le Scot de l'Anjou Bleu, il est prévu que la Communauté de communes des Vallées du Haut Anjou accueille 265 logements en moyenne par an dans les 10 prochaines années. A elle seule, la commune déléguée de Marigné représente actuellement environ 2 % de la population de l'ensemble des collectivités de la Communauté de communes. En théorie, au prorata du poids démographique, la commune pourrait prétendre à accueillir 5 nouveaux logements par an.

...la commune accueille une moyenne de 2,5 logements par an depuis les 15 dernières années et ne prétend pas, au regard de son dimensionnement général et de son niveau d'équipements installer 5 nouvelles habitations sur son territoire par an.

...il est supportable par les équipements en place (scolaires, épuratoires, ...),

... cet accueil de nouveaux foyers devrait permettre d'apporter un soutien indirect au fonctionnement des équipements et à la vie sociale locale.

• Concernant la polarisation du développement au sein du bourg et la reconquête urbaine prioritaire :

Elles :

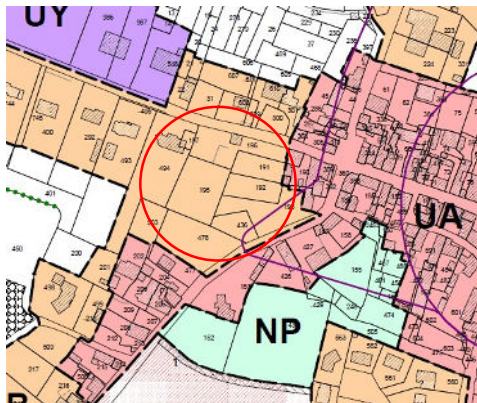
- ... sont cohérentes avec les lois récentes et le Scot,*
- ...renforcent les mobilités douces,*
- ...favorisent la fréquentation des équipements et du tissu artisanal,*
- ...favorisent le lien social,*
- ...permettent la mise en place d'une véritable politique sur les transports mutualisés.*

Les opérations de reconquête urbaine ou de vente du dernier lot dans le lotissement, vont permettre d'optimiser le foncier déjà utilisé.

• Concernant les sites prévus pour le développement :

...deux sites sont prévus pour le développement. L'un constituant une enclave naturelle de l'ordre de 5000 m² en partie Ouest du bourg. L'autre, au Sud du bourg, dans la continuité du lotissement de Bellevue 2.

L'enclave naturelle en partie Ouest du bourg



Elle fait 5000 m² environ et se trouve ceinturée de toute part d'urbanisation. Elle est de maîtrise foncière privée avec plusieurs propriétaires. Son urbanisation sera de préférence à réaliser en priorité, mais la dureté foncière pourrait différer son aménagement. Elle n'a pas de valeur environnementale, ni agricole particulière.

Elle pourra accueillir à terme 7 à 8 logements



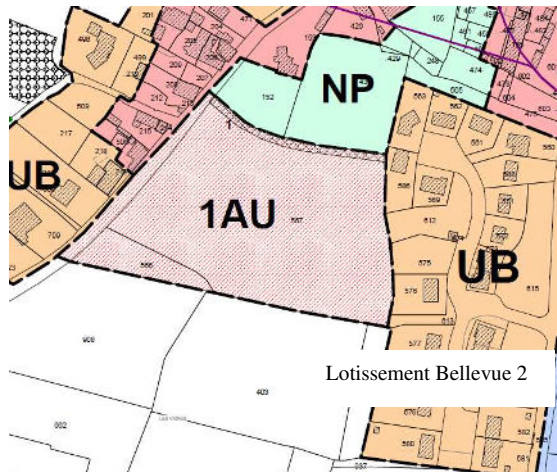
<https://www.google.fr/maps/place/49330+Marigné>

La zone 1AU au Sud du bourg

Elle a été acquise par la commune dès la mise en place de la tranche 1 du lotissement de Bellevue 2. Son aménagement était programmé dès lors que la tranche 1 du lotissement était commercialisée (il ne reste plus qu'un lot à vendre).

Le site fait environ 1,55 ha. Il est entretenu par un exploitant agricole dans l'attente de sa mise en urbanisation.

Il pourrait accueillir environ 23 logements



Nota, d'autres sites avaient été étudiés avant de développer ce secteur de Bellevue et notamment le nord du bourg, non retenu en raison des problématiques de co visibilité avec les monuments protégés ou intéressants au niveau patrimonial, de proximité des équipements épuratoires.

En partie est et ouest de l'agglomération, les sites contribuaient à l'étalement urbain.

Enfin, rappelons que le site retenu reste à proximité des équipements



<https://www.google.fr/maps/place/49330+Marigné>

Au total, ces deux sites vont permettre l'installation d'une petite trentaine de constructions.

- Concernant le dimensionnement des sites prévus pour le développement :

Ces surfaces permettent l'accueil de la petite trentaine de logements tout en respectant les densités à atteindre au niveau du Scot (15 logements par hectare).

- Concernant l'étendue des sites pour le développement :

La zone AU (de maîtrise foncière communale), s'appuie sur le lotissement de Bellevue 2 en partie Est et sera accessible depuis ce dernier. En partie Ouest, elle s'appuie sur la route départementale.

Au Nord, elle jouxte les parcs paysagers de maisons de maître. Enfin au Sud, elle s'appuie sur une haie existante.

- Concernant les objectifs de modération de la consommation de l'espace :

...ils sont compatibles avec la réglementation en vigueur.

...ils montrent un réel effort de la commune pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.

On notera que le projet dans son ensemble vise la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans l'espace rural, seules les annexes, extensions des habitations non agricoles sont autorisées et seuls 2 changements de destination seront acceptés.

- Concernant l'échéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation :

La zone au Sud du bourg a été ouverte à l'urbanisation :

...elle est de maîtrise foncière publique,

...elle doit permettre de soutenir le développement de la commune si la dureté foncière s'avérait trop importante sur l'enclave naturelle en partie Ouest du bourg.

En conclusion sur ce thème de l'habitat et de la démographie, on soulignera qu'en dehors du bourg, les évolutions limitées des constructions existantes seront également autorisées. Par la même, on favorisera la mixité au sens large et on garantira la sauvegarde et l'évolution du patrimoine bâti plus isolé ou dispersé dans l'espace rural (habitat).

Egalement, on rappellera que 2 bâtiments de caractère ont été retenus dans l'espace rural comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Leur sélection a été réalisée sur la base de la grille d'identification fournie dans la Charte agricole du Maine et Loire.

Ce choix :

... correspond à un souhait de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti rural,

... il est compatible et complémentaire du projet identifié au niveau du bourg,

... il est cohérent et compatible avec l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat et donc de population,

... il n'est pas incompatible avec les souhaits de préservation des espaces naturels sensibles, agricoles (pas de nouvelle construction autorisée).

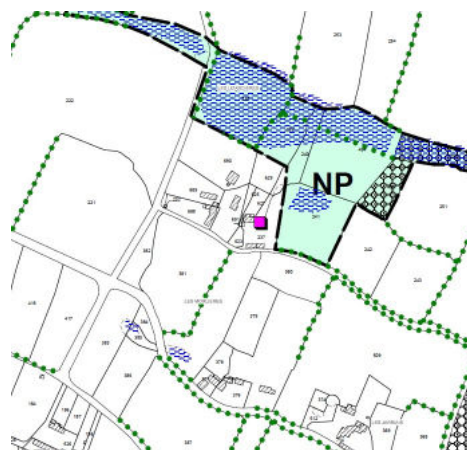
Les formes d'habitat escomptées, au travers des différentes possibilités d'installation au niveau du bourg (maisons de ville, pavillons individuels, mitoyens, ...) vont aussi permettre indirectement la mixité de population et l'équilibre social.

Photographie des 2 bâtiments qui peuvent changer de destination

**Positions géographiques des bâtiments
(Les bâtiments retenus sont marqués d'un carré violet)**



Les Lizardières



La Petite Bougraie



1-2 – Une politique économique soucieuse du maintien de la dynamique locale

D'une manière générale, Marigné est éloignée des grands axes de communication et son dimensionnement ne permet pas un développement économique conséquent.

Quelques activités artisanales sont présentes et le tissu agricole reste relativement bien représenté et considéré comme l'activité première de la commune.

La commune reste soucieuse du maintien de ce tissu et de son développement :

Ce choix est :

...cohérent avec une logique de développement durable. La combinaison développement urbain/économique conduit à un équilibre du territoire, peut s'avérer payante quant à une réduction des déplacements motorisés.

...sont compatibles avec la politique économique du Scot.

- Concernant le maintien de la petite zone artisanale, rue des Bateliers à l'Ouest du bourg :

...Le site est existant, il accueille un couvreur et maintenant un maçon.

...Le résiduel foncier (environ 1500 m²) permet encore l'accueil d'un nouvel artisan, ce qui permet une éventuelle relocalisation d'un artisan installé au sein de l'espace rural ou la mise en place d'une nouvelle activité.

Le site ne sera pas étendu, bien que le Scot ne fasse pas obstacle à l'évolution des zones artisanales de proximité, dans la mesure où il n'y a pas de besoins particuliers.

- Concernant le dimensionnement de la zone économique (7900 m²) :

...Il couvre les deux activités en place et le résiduel d'environ 1500 m².

- Maintenir une agriculture forte :

...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. 25 exploitations exploitent sur le territoire,

... apparaît essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,

...est cohérent avec les législations en vigueur et respecte le SCOT.

Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local. Il en est une vitrine.

- Le soutien apporté aux activités commerciales et de services de proximité, le fait de ne pas faire obstacle à de nouvelles installations :

La politique de soutien à l'appareillage commercial et de services portée par la collectivité dans la cadre de la mise en œuvre de son PLU (voir PADD) :

...Est indispensable pour éviter la disparition des quelques activités et services subsistants,

...Est impérative pour entretenir la vie sociale et favoriser les échanges de proximité,

...Est complémentaire des actions engagées à l'égard du tissu artisanal, et des activités agricoles.

1-3 – Optimiser les équipements existants, anticiper de nouvelles demandes **– Favoriser les loisirs**

D'une manière générale, le petit terrain attenant à l'arrière de l'école (2600 m²) permettra l'extension des équipements scolaires autant que de nécessaire, mais également l'installation d'équipements culturels, sportifs, ...

- Concernant le fait d'avoir réservé à l'évolution des équipements la petite parcelle (3400 m² environ) située entre les terrains de sports, la salle de sports et les espaces habités :

...il va permettre de conforter éventuellement les équipements sportifs sans consommation nouvelle d'espace. Cette parcelle sert déjà pour accueillir des manifestations communales.

...il va permettre de conforter la polarité des équipements sur ce secteur tout en assurant la continuité urbaine et fonctionnelle.



<https://www.google.fr/maps/place/49330+Marigné>

Les dimensionnements de ces deux sites (environ 6000 m²) leur caractère non agricole, l'absence de valeur environnementale, leur positionnement au cœur de l'agglomération montrent le réel engagement de la commune à modérer sa consommation d'espace et à aller dans le sens de son optimisation.

- La réalisation d'équipements nécessaires et complémentaires au niveau de la base de loisirs (plan d'eau de baignade) :

- apporte une réponse aux demandes actuelles (besoin de stockage matériel, local pour le poste de secours, mise en place d'un espace de convivialité avec buvette).

Ce projet va se mettre en place sur le site, son dimensionnement ne va pas générer une consommation d'espace importante.

- Favoriser l'accès aux communications numériques

*...permet de renforcer l'attractivité du territoire,
...d'améliorer ses conditions de développement,
...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,
...de rompre avec une certaine forme d'isolement.*

1-4 – Se prémunir des risques

*...est indispensable dans une commune soumise à un PPRi notamment,
...garantit la préservation des personnes et des biens,*

....

1-5 – MOBILITE ET DEPLACEMENTS : MIEUX SE DEPLACER

- Concernant la mise en sécurité et l'aménagement de l'entrée de bourg en provenance du Lion d'Angers :

...ils sont complémentaires des autres aménagements prévus au niveau du bourg (Tranche II du lotissement de Bellevue 2, création de la liaison douce au nord du lotissement ...)

...ils vont permettre de sécuriser cette entrée de bourg,

...ils sont cohérents avec la volonté d'insuffler plus de mobilités douces au sein du bourg.

- Concernant la mise en place de nouvelles liaisons douces et le fait de favoriser les mobilités douces et les déplacements mutualisés :

...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement et va inciter à limiter les déplacements motorisés,

...Elle est génératrice de vie sociale. Elle va permettre d'appuyer indirectement le fonctionnement de l'appareillage commercial et des services de proximité.

1-6 – Un environnement riche et des paysages à préserver

Le projet communal prévoit notamment de préserver les grands sites sensibles au niveau environnemental, de protéger d'une manière souple le maillage bocager, les boisements, de protéger certains éléments du patrimoine architectural en instaurant le permis de démolir. Il prévoit également de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, certains éléments plus singuliers du paysage : coulée verte dans le Bourg, les abords des monuments (châteaux du Port Joulain, de la Perinne...),

Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...

... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, le SAGE, mais aussi avec la nécessité de protéger la ressource en eau,

... permet de préserver les corridors écologiques, et les cœurs de biodiversité,

... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,

... garantit l'identité communale,

... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,

... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,

...constitue un appui complémentaire à la politique de développement général,

...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement, des lois récentes (ALUR, ...).

La protection souple du maillage bocager principal ...

... Favorise sa prise en considération et son respect,

... Participe à maintenir les continuités écologiques,

... Permet de maintenir une certaine bio diversité et un cadre paysagé,

... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),

1-7 - Préserver le patrimoine et l'histoire locale

La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (des châteaux, demeures, fours à pains, ...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir, ...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions,

... Préservent l'identité et l'histoire locale,

...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,

...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu'il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d'assise pour la valorisation touristique du territoire communal),

...Evite son abandon ou sa déprise.

La collectivité a également préservé les abords de grands monuments (Le château du Port Joulain, de la Perinne, ...), afin de garantir leur écrin de verdure qui participent indirectement à la qualité de ces sites.

En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.

Le Scot de l'Anjou Bleu a été révisé et approuvé en 2017, la commune a donc cherché à inscrire parfaitement le développement de son territoire dans la continuité de la politique d'aménagement et de développement précisée à l'échelle du Pays (le Scot, tout comme d'autres documents de portée supérieure constitue un cadre pour le PLU).

Le développement proposé, outre le fait qu'il soit compatible avec le Scot, a été défini de manière contenu en cohérence avec le territoire communal, ses capacités générales à assumer cette évolution mais également en cohérence et complémentarité des politiques d'aménagement développées à l'échelle de la commune nouvelle.

Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

La politique développée vise également à préparer la mise en œuvre d'un document de développement et d'aménagement couvrant un bassin de vie plus étendu.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- **il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGE,**
- **il intègre les prérogatives du SRCE, SRCAE, ...**
- **il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,**
- **....**

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ...).

Egalement, il permet la prise en compte et la préservation de la zone natura 2000 couvrant la vallée de la Mayenne.

Concernant la compatibilité du projet de PLU avec le Scot :

D'une manière générale, dans un avis rendu en novembre 2020 (sur l'arrêt du projet de PLU), le PETR du Segréen conclu à la comptabilité du projet de PLU avec le Scot de l'Anjou Bleu et ce sur toutes les thématiques.

Au niveau économique, la commune ne prévoit pas de création de zone économique, soutien son activité agricole par des actions directes et indirectes, mais également ses activités et services de proximité, en ce sens le projet est compatible avec le Document d'Orientations et d'objectif (DOO).

En terme de patrimoine, de ressource en eau, de gestion des risques l'accent est mis sur la protection des continuités écologiques, des zones humides, la protection des zones inondables, sur la préservation du cadre de vie (maillage bocager, coulée verte du bourg, préservation d'abords de monuments remarquables...), en ce sens le projet est compatible avec le Document d'Orientations et d'objectif (DOO).

2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1 AU pour la tranche 2 du lotissement de Bellevue 2 et 1AUE pour l'extension de la zone d'équipements derrière l'école) mais également pour une enclave naturelle en zone UB (ouest du bourg).

D'une manière générale les OAP :

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),
...permettent l'optimisation des sites de projets,
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer.
...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination.*

Les OAP, au niveau de la zone 1AU ou tranche II du lotissement de Bellevue 2 :

*...intègrent les éléments de réflexion et d'aménagement initialement réfléchis dans le cadre de la composition générale du lotissement,
...intègrent la nécessaire optimisation de l'espace via des règles de densité plus forte que dans la tranche I et compatibles avec celles imposées dans le Scot de l'Anjou Bleu,
...garantissent une desserte sécurisée et vont conduire en parallèle à valoriser l'entrée de bourg,
...favorisent l'intégration des constructions et installations à développer,
...favorisent les mobilités douces et l'interconnexion des quartiers.*

Les OAP, au niveau de l'extension de la zone d'équipements (1AUE) :

*...sont minimalistes pour faciliter le développement des équipements à venir, mais également parce que la zone sera à terme « publique »,
...garantissent une accessibilité sécurisée (accès unique par le groupe scolaire),*

Les OAP, au niveau de l'enclave naturelle en zone UB (à l'ouest du bourg) :

*...garantissent une accessibilité et une desserte sécurisées,
...assurent une optimisation de l'espace en imposant une densité et un nombre de logements minimum à réaliser,
...assurent le déploiement du réseau de mobilités douces,
...invitent à marquer l'entrée d'agglomération au travers de la composition urbaine,
Enfin, elles garantissent la réalisation d'un inventaire exhaustif préalable des zones humides.*

3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)

3-1 Différentes zones créées

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**
Les zones UA, UB, UE, UY
- **Les zones à urbaniser :**
 - Les zones 1 AU et 1AUE,
- **Les zones agricoles :**
Les zones A
- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NS, NL

3-2 – Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)

Les zones urbaines

- **La zone UA :**

Elle distingue le centre historique ancien du bourg de Marigné qui s'organise principalement :

- le long de la rue Max Richard,
- au début de la rue de l'Abbé Fournier,

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des services et/ou équipements (église, parcs de stationnement, salle communale ...). Elle n'accueille plus aucun commerce de proximité à ce jour.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **Les zones UB :**

Elles correspondent aux développements urbains contemporains du bourg de Marigné ayant étendu fortement ce dernier de part et d'autre du centre historique.

Cette urbanisation, à l'exception de 2 petits lotissements (Bellevue 2, ...), s'est faite principalement au gré des opportunités foncières le long des principaux axes de communication étirant ainsi le bourg historique dans ses franges Ouest, Est, Nord et Sud

Ces zones UB sont des zones très majoritairement résidentielles dans lesquelles se trouvent insérées ponctuellement des activités économiques (garage automobile, cordonnier, menuisier notamment) mais également des équipements (cimetière...).

Les zones UB, sont desservies par l'ensemble des réseaux, à l'exception de l'assainissement collectif qui aujourd'hui ne dessert par certaines constructions.

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

- **La zone UE :**

Elle regroupe une très grande partie des équipements de la commune (les terrains de sports, la salle de sports, la mairie, les écoles, la bibliothèque ...). Elle dessine de véritables centralités.

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de grande ampleur, aération du bâti, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable.

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaires, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

- **La zone UY :**

Elle couvre un petit site artisanal en sortie ouest du bourg au niveau de la rue des Bateliers. Au niveau de cette dernière deux activités sont implantées.

Cette zone artisanale est équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception de l'assainissement collectif.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités artisanales ou de petite industrie difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat.

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...).

Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles (parfois des enclaves dans le tissu urbanisé) non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (AU).

Ces dernières, se trouvent (positionnée au niveau de l'agglomération). L'une étant une enclave naturelle derrière l'école, l'autre constituant la tranche 2 du lotissement de Bellevue 2.

Ce développement permet notamment :

- *d'équilibrer les espaces urbains, de limiter l'étalement du bourg, et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *d'affirmer le souhait de rapprocher les nouveaux quartiers des centres de vie et d'intérêts de la collectivité, de mieux appuyer les différentes centralités de la commune qu'elles soient d'équipements ou à vocation de services, ...*
- *de proroger la continuité urbaine et fonctionnelle,*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, la loi ALUR, seront appuyés par les compositions urbaines mise en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AU :**

Elle a pour vocation première d'accueillir des logements, mais son règlement permettra éventuellement la création d'équipements ou d'activités compatibles avec cette vocation. Elle couvre la tranche 2 du Lotissement de Bellevue 2. Le règlement du PLU et les OAP traduisent les grands principes d'aménagement du lieu et la forme urbaine générale pré définie.

- **La zone 1 AUE :**

Située dans le prolongement de l'école, de la bibliothèque et de la mairie (zone UE), elle est destinée à être le support d'équipements, constructions et installations en lien avec le sport, les loisirs, l'enseignement, l'enfance et la culture.

En constituant le prolongement physique d'une zone d'équipements collectifs, elle permet de conforter la polarisation de ces derniers et donc de fait d'optimiser leur fréquentation et utilisation.

Le site sera équipé de tous les réseaux de viabilité nécessaires à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Il disposera de l'assainissement collectif.

La zone agricole « A »

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une grande partie du territoire communal en dehors des vallées souvent humides, des zones humides (en partie), des massifs boisés intéressants et des abords de châteaux, ..., des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff, zone natura 2000, ...), des zones inondables.

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il est prévu l'évolution de quelques éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination.

2 constructions au total ont été identifiées (conformément à la grille d'identification proposée par la charte agricole du Maine et Loire). On limite de ce fait l'atteinte portée à l'agriculture et aux espaces de production.

Les zones NP, NS, et NL

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **Les zones NP :**

Elles couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones à protéger. Elles englobent :

- *Les zones de grands intérêts environnemental et paysagé recensées, Znieff, Zone natura 2000 (Vallée de la Mayenne, Ruisseau des vallées, ...),*
- *Les vallées, vallons, et une partie des zones humides,*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*
- *Une grande partie des massifs boisés,*
- *Les petits vallons qui empruntent le bourg et forme de véritables coulées vertes*
- *Les abords de certains monuments (Château de la Perinne, du Port Joulain, le Moulin du port, ...)*

- *Des parcs de belles maisons de maitre dans le bourg.*

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

- **Le secteur NS :**

Ils couvrent les équipements épuratoires de la collectivité.

- **Le secteur NL :**

Couvre des espaces naturels utilisés à des fins de loisirs ou touristiques.

Il permet d'identifier le site de la base de loisirs, espace de baignade et d'offrir à ce dernier la mise en place de constructions et installations en lien avec la vocation du site et ses besoins actuels.

3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :

Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

- **L'ensemble des zones**

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document</p> <p>Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015....</p> <p>Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.</p>	<p>Chapeau de zone</p> <p>Dans l'ensemble du règlement</p>

Informer des prérogatives du PPRi (zones concernées)	1, 2
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	3
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales, ...	3
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	3, 4
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	4
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	4
Préciser les règles de protection du patrimoine paysager (parcs, bois, haies, arbres isolés) et du patrimoine architectural	4
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales	5
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Inciter à une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	6
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	7
Intégrer les prérogatives de l'Agence Régionale de la Santé en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement. Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	8
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	8
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 8

• **Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...)	3
Intégrer les contextes urbains dans la définition des hauteurs maximales d'urbanisation (zones UA /UB différentes) tout en incitant à l'optimisation du foncier	3
Proposer des dispositions réglementaires visant : - à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement, - à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones, - à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...), - ...	4
Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.	
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	4
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	6

• **L'espace à vocation d'équipements : UE**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace,	3
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	3, 4
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5

• L'espace à vocation d'activités : UY,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées.</p>	1, 2
<p>Respecter des distances minimums par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace (en fonction du positionnement des sites, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables).</p>	3
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	3, 4
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant.</p>	4
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	5
<p>Limiter les risques de pollution des eaux en général. Respecter la situation actuelle de l'assainissement. Gérer les eaux pluviales au maximum avant le rejet au réseau.</p>	5, 8

• **Les futurs espaces habités AU : 1 AU, ou à vocation d'équipements (1AUE)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, équipements, ...)	1 à 8
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 8
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUE) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (équipements...).	1, 2

• L'espace agricole A,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1 et 2
Intégrer autant que faire se peut les dispositions de la charte agricole, relatives aux logements de fonction, aux constructions à caractère agricole et complémentaires, à la mise en place d'extensions ou d'annexes pour l'habitat des tiers, Permettre le changement de destination en habitation de 2 bâtiments	1, 2 1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones. Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.	1, 2 3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies	3
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie. Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.	4
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine. Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées	4 5

• **Les espaces naturels : NP, NL, NS**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><u>En zone NP</u></p> <p>Protéger les zones naturelles sensibles, les zones à risques en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes) (idem en A),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 3</p> <p>4</p> <p>4</p>
<p><u>En zones NL et NS</u></p> <p>Limitier les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de chaque zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal.</p> <p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL et de sous-secteur</p>	<p>1, 2</p> <p>1 à 8</p>
<p><u>Pour toutes les zones</u></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 8</p>

3-4 – Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme :

Sur la commune, 12,5 ha de bois ont été classés en Espaces Boisés Classés. Ils correspondent aux boisements situés dans les Znieff de type I et II mais également dans la zone natura 2000.

Ce classement permet notamment :

- **De préserver une partie du couvert boisé de la commune.**
- **De participer indirectement au maintien et à la sauvegarde de certains corridors écologiques.**

Rappels des effets des Espaces Boisés Classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les éléments du paysage protégés en application des articles L. 151.23 du code de l'urbanisme

Le réseau bocager principal (125 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

Une bonne partie des boisements a aussi fait l'objet d'une prise en compte au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (au total 139,5 ha environ soit près de 91,7 % du couvert boisé de la commune).

Pour ces derniers : Tous travaux ayant pour effet de les détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune nouvelle. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme

On notera que sur la commune déléguée de Marigné seule l'Eglise, est protégée au titre de monuments historiques (servitude AC1). La protection permet de distinguer un périmètre de 500 m de protection à l'intérieur duquel, les projets d'urbanisme sont notamment assujettis à l'avis de

l'architecte des bâtiments de France, mais également à l'intérieur duquel le permis de démolir est exigé.

Le périmètre de 500 m couvrant le centre historique, il n'apparaît donc pas nécessaire de surimposer une autre protection pour ce dernier.

Pour certains autres monuments remarquables qu'ils soient monumentaux ou non, une protection également au titre de l'article L.151.19 a également été instaurée dans le cadre du PLU. Elle permet notamment d'instaurer un permis de démolir pour ces derniers.

Sont concernés par cette protection des châteaux/logis/bâtisses remarquables (Le Port Joulain, La Perinne, les Rochettes, les Grandes Vallées, la Ragottière, le Moulin du port ...), des éléments intéressants du petit patrimoine (fours à pains, soues à cochons, ...)

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie de la commune, d'éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains grands monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (château de la Perinne, le Port Joulain, le Moulin du port par exemple, ...).

Extrait de l'article R.421.28 :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

Le zonage fait aussi apparaître 1 emplacement réservé.

Un seul emplacement a été réservé dans l'objectif d'améliorer les conditions de déplacement et notamment celles relatives aux déplacements piétonniers. Une jonction piétonne sera réalisée entre le Lotissement de Bellevue 2 et la route de Chambellay.

Le zonage fait aussi apparaître les zones humides

Sur le territoire communal, aucun inventaire a été réalisé, aussi la commune a choisi de faire apparaître la pré-localisation des zones humides fournie par la DREAL et de compléter cette dernière par un inventaire exhaustif des zones humides sur les zones de projet (voir en annexes – 7E). Ces dernières sont préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires sont fournies dans le règlement du PLU en dispositions générales et en zones A et NP.

Le zonage fait aussi apparaître la limite de la zone inondable de la Mayenne

Le document graphique fait également apparaître, via une trame, les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au débordement de la Mayenne. Ce risque est pris en compte par un PPRi (Oudon-Mayenne) annexé au PLU (voir servitudes d'utilité publique).

4 - EVOLUTION DES REGLES

4-1 Evolutions liées aux changements de législation :

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

Evolution du tableau des surfaces :

	PLU 2010		PLU 2022
Zones Urbaines		Zones Urbaines	
UA	7,2 ha	UA	5,42 ha
UAa	0,1 ha		
UB	14 ha	UB	14,24 ha
UBa	4,5 ha		
UE	2,1 ha	UE	3,04 ha
UYa	1 ha	UY	0,79 ha
Total Zones urbaines	28,9 ha	Total Zones urbaines	23,49 ha
Zones Naturelles			
1AUb	1,6 ha	1AU	1,55 ha
		1AUE	0,26 ha
2AUb	1,8 ha		
A	2088,8 ha	A	1977,59 ha
Np	339 ha	NP	509,33ha
Np2000	38,9 ha		
Nh	8 ha		
Nh1	0,03 ha		
Ny	0,7 ha		
Nl	5,5 ha	NL	0,25 ha
		NS	0,73 ha
Total Zones Naturelles	2484,33 ha	Total Zones Naturelles	2489,71 ha
Total Commune	2513,2 ha	Total Commune	2513,2 ha

ER	Non fourni	ER	0,535 ha
EBC	Non fourni	EBC	12,5 ha

125 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

139,5 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.