

Pièce n°2 : Rapport de Présentation

Tome 2 : Justifications des dispositions du PLU révisé/tableau des surfaces



Révision du PLU 1-0

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le 26/09/2014

Arrêtée par délibération du Conseil Communautaire le 30/03/2023

Enquête publique du au inclus

Approuvée par délibération du Conseil communautaire le

Vu pour être annexé à l'arrêté du président

en date du

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 16
3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)	p 17
3-1 Différentes zones créées	p 17
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 17
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 20
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 29
4 - Evolution des règles	p 30
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 30
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 30
Tableau des surfaces	p 31

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

D'une manière générale, la commune déléguée de Querré (commune des Hauts d'Anjou) s'est lancée dans la révision de son PLU pour, au départ, simplement grenéliser ce dernier. Les réflexions engagées, les changements de contexte législatif, ... 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 PDHH, le SRADDET, 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, Climat et résilience ...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.

1-1 Habitat et démographie

- Une croissance démographique annuelle programmée de 1,5 % à l'horizon 2032 :

... Elle est quasiment équivalente à la croissance moyenne enregistrée sur le territoire communal depuis 2014 (1,4 % en moyenne par an), et tient compte des installations récentes et à venir de jeunes couples notamment dans le quartier des Gerberas,

...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 soixantaine d'habitants dans les 10 prochaines années, elle va soutenir et optimiser le fonctionnement des équipements et services en place. Nota, pour répondre aux besoins futurs de la collectivité liés notamment à la mise en place du quartier des Gerberas, une nouvelle station d'épuration et un groupe scolaire avaient été mis en place.

- Concernant le souhait de conserver sa mixité de population :

La mixité de population :

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

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

... dans le centre bourg, de nouvelles formes urbaines permettront de répondre à plus de mixité sociale. Dans le quartier des Gerberas, la mise à disposition de très petits terrains doit aussi permettre l'accession à la propriété à un plus grand nombre.

...les dispositions du Scot de l'Anjou bleu révisé invitent à tendre vers 10 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements neufs (pour certaines communes et notamment Querré). Actuellement la commune nouvelle des Hauts d'Anjou offre un parc locatif social important notamment sur ses polarités (Châteauneuf sur Sarthe et Champigné). Le PLH, en cours d'établissement à l'échelle communautaire, travaille cette organisation de l'accueil du futur parc social en intégrant les questions de mobilité, d'accès aux équipements, d'intérêt pour les bailleurs sociaux à déployer leur offre sur tel ou tel secteur

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (1 à 2 logements par an à l'horizon 2032 / entre 10 et 20 logements au total)

... 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 Querré représente actuellement environ 1 % 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 environ 2,65 nouveaux logements par an.

...la commune accueille une moyenne de 1,5 logements par an depuis une quinzaine années (1 logement en moyenne par an entre 2005 et 2015 et 1,5 par an si on ajoute les 9 logements réalisés entre 2016 et 2019). Les années covid et post covid, l'offre limitée en foncier dans les communes environnantes de Querré ont accru les ventes de terrains en 2020/2021/2022, pour autant la commune ne prétend pas, au regard de son dimensionnement général et de son niveau d'équipements installer 2,65 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 sur le quartier des Gerberas au nord du bourg :

Le quartier des Gerberas, viabilisé totalement, a été ouvert en 2015 avec un potentiel de 42 lots. A ce jour (2023) une grande partie des lots a été commercialisée. Le résiduel commercialisable est estimé à une petite dizaine de lots soit un potentiel d'accueil théorique estimé entre 6 et 7 ans.

Ce quartier au nord du bourg, à l'interface avec le terrain de foot :

... est cohérent avec les lois récentes et le Scot (le développement des bourgs, ...),

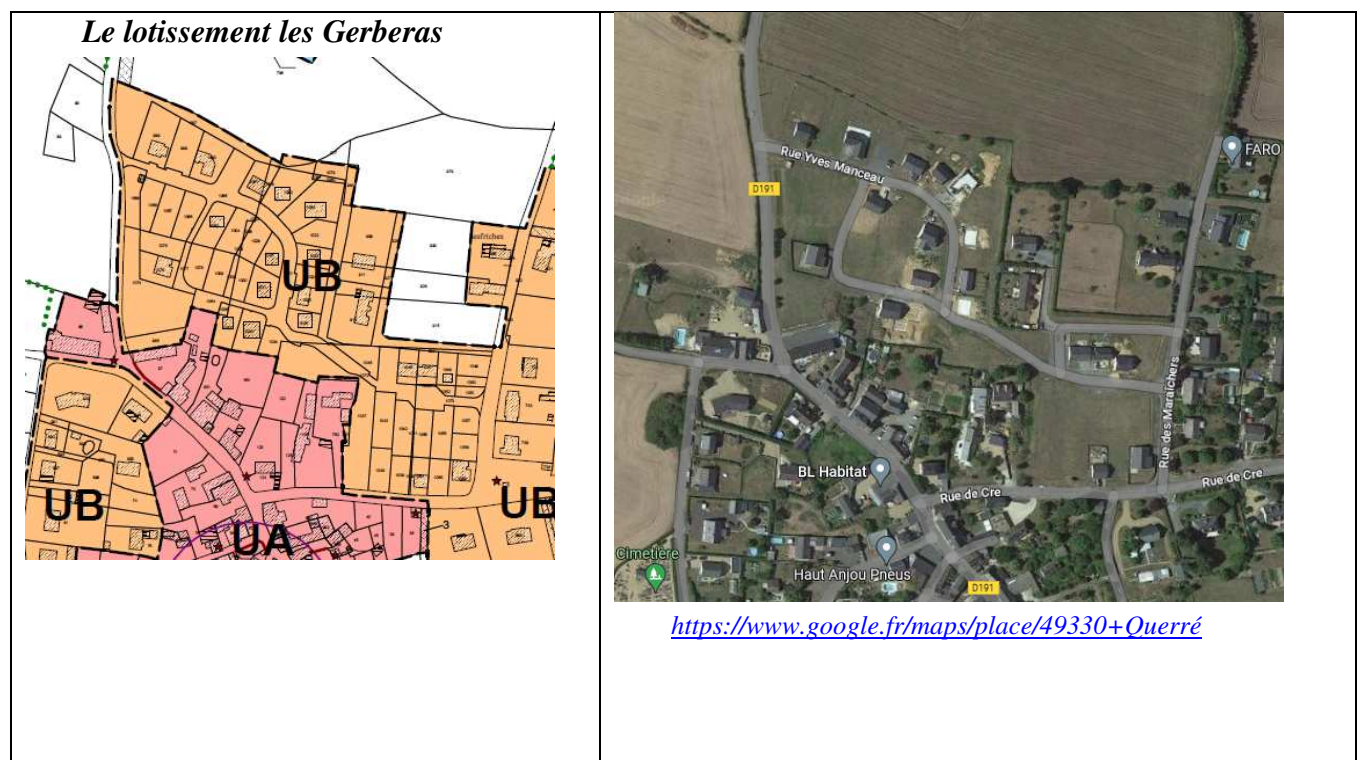
...permet les mobilités douces,

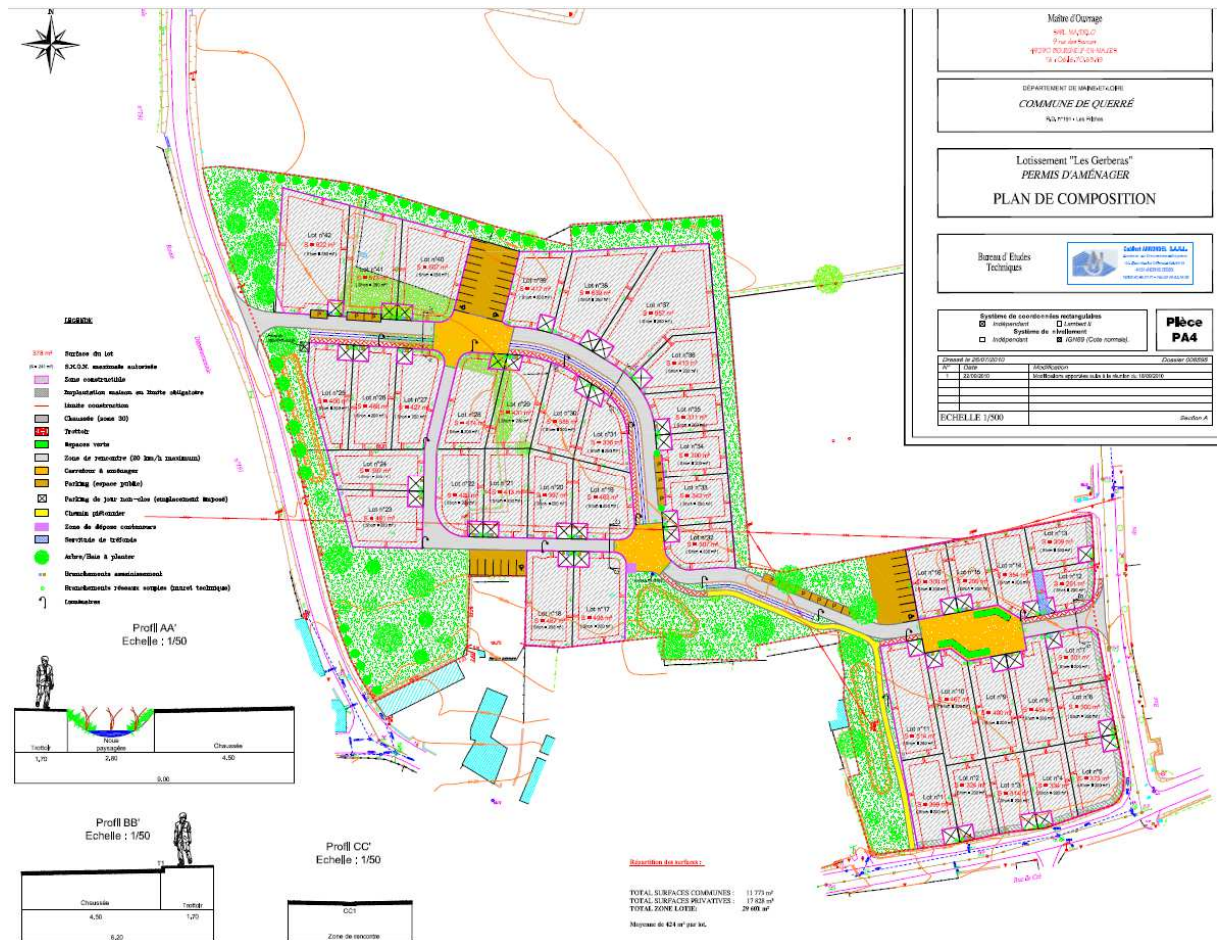
...favorise la fréquentation des équipements,

...favorise le lien social,

...facilite la mise en place d'une véritable politique sur les transports mutualisés.

• Concernant le site du lotissement des Gerberas :





Les Gerberas

Son étendue, son dimensionnement, la densité atteinte à l'hectare ne sont plus à justifier dans la mesure où le lotissement est viabilisé et est en cours de commercialisation depuis 2015.

On notera cependant que la surface lotie couvre 29 601 m² pour 42 lots (soit une densité de 14,5 logements par hectare/densité attendue dans le Scot : 15 logements par hectare)

Considérant l'existence de terrains non commercialisés dans ce lotissement (une petite dizaine de lots), de quelques dents creuses dans l'espace urbain, la commune a fait le choix de limiter au plus juste l'ensemble des zones UB et de ne pas identifier de nouvelle zone à urbaniser.

- 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 (nota, avant la mise en place du quartier des Gerberas, les densités étaient de l'ordre de 7,5 logements par hectare).

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 6 changements de destination seront acceptés.

- Concernant le classement en UB du quartier des Gerberas :

La zone a été classée en zone Urbanisée à dominante pavillonnaire (UB) dans la mesure où le quartier est intégralement viabilisé.

Il se remplira du court au moyen terme.

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 6 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).

Photographie des 6 bâtiments qui peuvent changer de destination

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



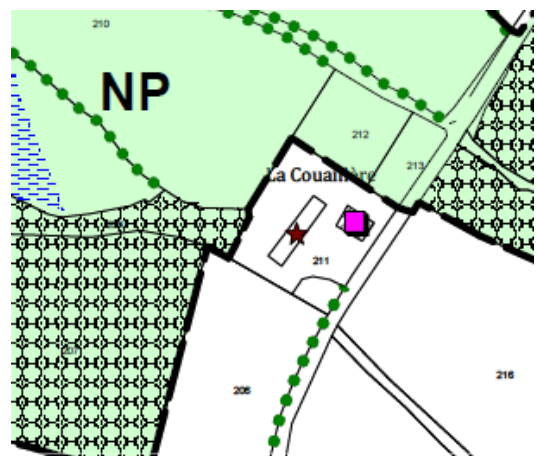
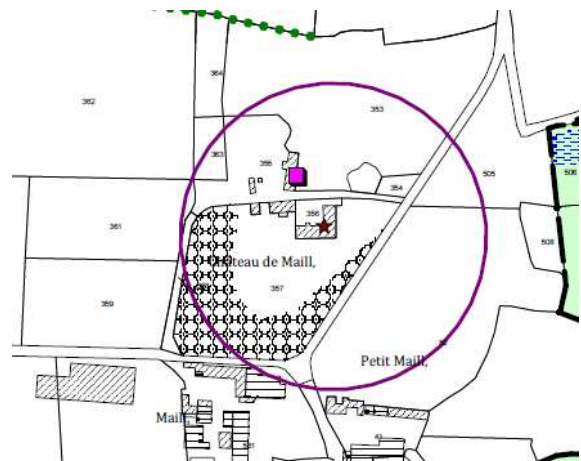
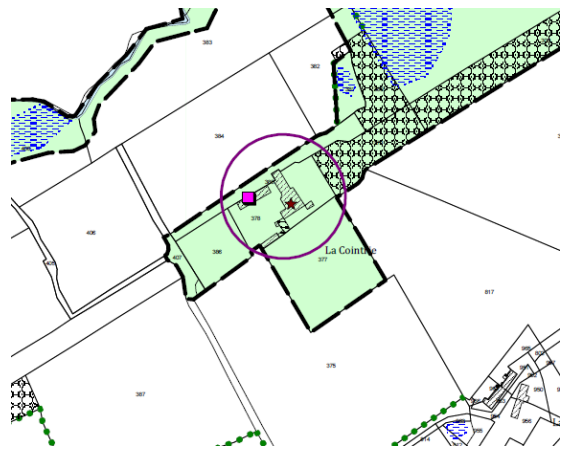
La Cointrie



Le Petit Maill



La Couaillère

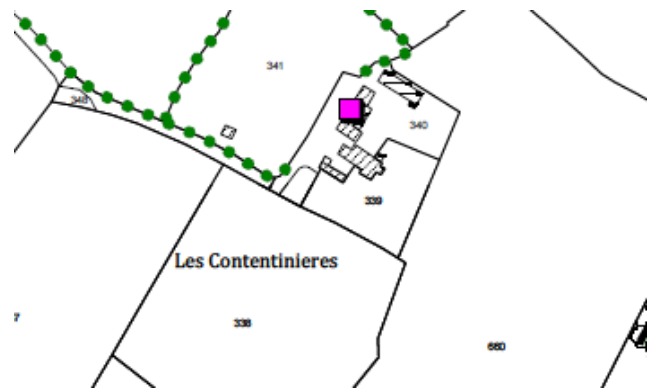
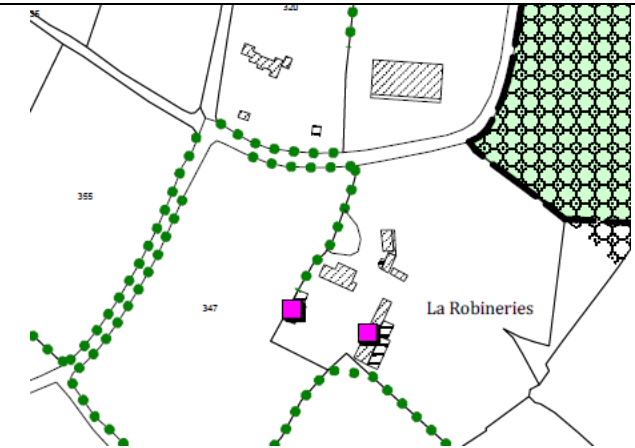




Les Robineries



Les Cotentinières



1-2 - Une politique économique en adéquation avec le tissu local

D'une manière générale, Querré 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 l'identification de l'ancienne activité de maçonnerie en partie Est du bourg en zone économique :

...Le site est existant, il a été acheté par la commune nouvelle des Hauts d'Anjou (dont Querré est une commune déléguée).

...A ce jour, y sont installés, une activité de pneus, les ateliers communaux et des associations.

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 mais aussi dans la mesure où à l'origine il ne constituait pas une zone artisanale.

- Concernant le dimensionnement du site artisanal (6400 m²) :

...Il couvre le site d'origine de l'activité (le bâtiment, les espaces de circulation et de stockage).



<https://earth.google.com>

- Maintenir une agriculture forte :

...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. 11 exploitations exploitent sur le territoire,

... apparaissait 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.

- Ne pas faire obstacle à l'installation de commerces et services de proximité :

...Est impératif 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.

Lorsque le dimensionnement de la commune sera suffisant et lorsque le quartier des Gerberas sera en totalité commercialisé, la commune espère bien voir se réouvrir des commerces et services de proximité.

- Intégrer les projets d'évolution d'une activité située sur un territoire limitrophe (l'Ecopôle de la SEDA) :

L'Ecopôle de la SEDA a ouvert en 1978. Sa structure principale se trouve sur la commune de Chenillé-Champteussé, en limite ouest de Querré et couvre historiquement près de 55 ha. Le site permet le stockage de déchets dangereux et non dangereux. Le site dispose d'une unité de traitement et de valorisation des terres polluées, d'une usine de stabilisation des déchets dangereux. Il produit également de l'énergie verte au travers d'une unité de valorisation du biogaz et de champs photovoltaïques.

Le site, arrivera au terme de sa capacité d'accueil de déchets non dangereux dès 2024, et dès 2030 pour la partie déchets dangereux. Une extension est prévue sur 32 ha environ dont 5 ha sur la commune de Querré (pour une partie stockage de déchets non dangereux).

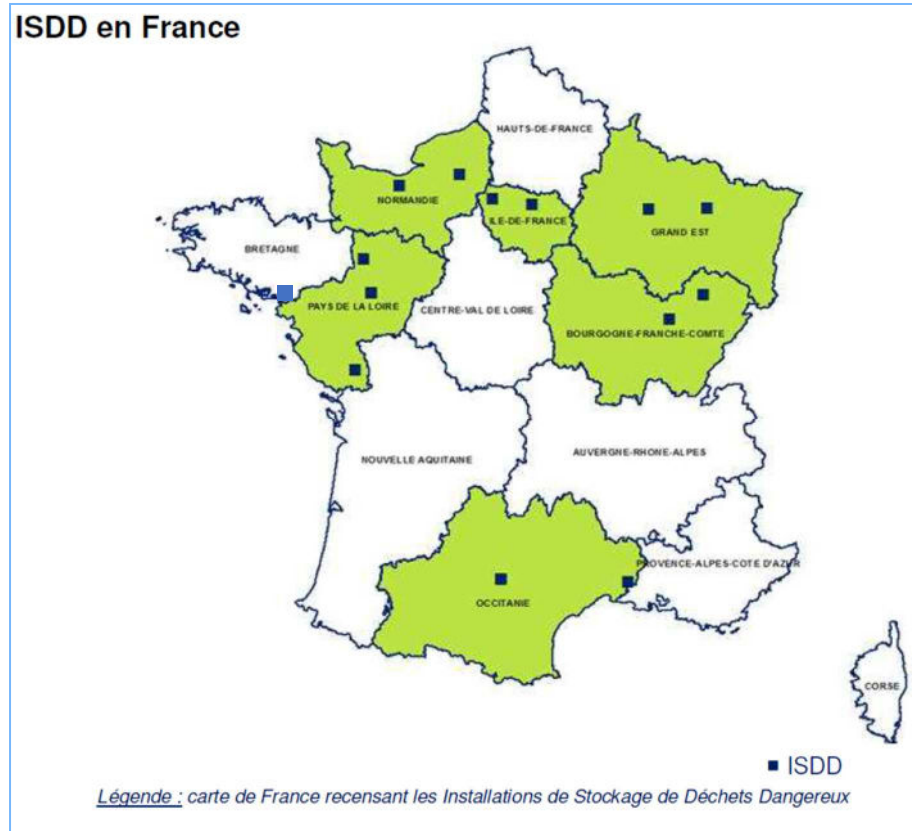
Le projet d'extension est en cours d'instruction (dossier de demande d'autorisation environnementale en cours, enquête publique terminée /2023).

Ce projet est d'intérêt régional, voir interrégional, national :

Concernant le traitement des déchets non dangereux, l'ISDND permet de :

- Proposer une solution territoriale aux déficits de capacités de traitement de la région
- Respecter les principes de proximité et d'autosuffisance avec un emplacement au cœur de la région Pays-de-la-Loire
- Bénéficier de capacités de traitement en cas de situations exceptionnelles (arrêts techniques, gripes aviaires...)
- Intégrer les objectifs de la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) à l'échelle globale de la région à travers la compatibilité au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Concernant le traitement des déchets dangereux, la répartition des ISDD est très déséquilibrée sur le territoire français pour des raisons historiques et géologiques. Ainsi, il existe seulement 13 ISDD sur l'ensemble du territoire national et 7 régions n'en possèdent pas dont 3 sont limitrophes à la région Pays-de-la-Loire.



Ainsi, l'ISDD permet de :

- Respecter le principe de proximité avec un emplacement au cœur de la région Pays-de-la-Loire et limitrophe de tous les départements,
- Préserver l'autonomie de la région face à l'augmentation à venir des flux de déchets dangereux issus :
 - des filières de valorisation énergétique qui vont se développer, comme :
 - les REFIOM issus de l'incinération des ordures ménagères du territoire
 - les cendres et résidus d'épuration de fumées des chaudières CSR et biomasse des collectivités et des industriels
 - du désamiantage avec l'organisation de la filière via la REP amiante
 - de l'industrie liée au plan de relance du gouvernement.

Ce projet s'appuie sur une structure existante et en assure la continuité.

Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impacts et lorsqu'ils existent ces derniers ont été compensés.

L'étendue du site d'extension, son positionnement sont explicités dans le dossier de demande d'autorisation environnementale. On peut dès lors retenir :

- que le site d'extension répond, au vu de la fouille estimée (2 572 500 m³ pour l'ISDD et 1 159 300 m³ pour l'ISDND), au fait qu'il s'éloigne du bourg de Chenillé-Champteussé, à des opportunités foncières,
- que le site permet une intégration paysagère tout au long de son exploitation sans nuisances visuelles significatives,

- que le site dispose d'un contexte géologique, hydraulique et hydrogéologique favorable qui permet une protection des eaux superficielles et profondes (la gestion de l'eau dans une installation de stockage de déchets non dangereux et déchets dangereux est l'une des priorités) : l'emprise retenue est dans un contexte favorable, conforme à la réglementation ;
- que le site bénéficie d'un isolement important vis-à-vis des lieux de vie les plus proches
-



(Source : SEDA)

1-3 - Optimiser les équipements existants, anticiper de nouvelles demandes ponctuelles

D'une manière générale, la commune dispose d'un niveau d'équipements relativement satisfaisant.

Elle a cependant souhaité réserver environ 3000 m² dans le prolongement sud de la salle communale et du groupe scolaire afin de conforter les équipements en place ou d'en installer ponctuellement d'autres, pouvant être issus de demandes émanant du développement notamment du quartier des Gerberas.

... Ce choix permet de maintenir cette polarité forte en équipement et d'anticiper de manière raisonnée de nouveaux besoins.

... Ce choix reste cohérent dans la mesure où la surface n'est pas surdimensionnée.

- Concernant le dimensionnement et l'étendue du site (3000 m² environ) :

...ils sont suffisants au regard des besoins à court moyen et long terme.

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

Concernant le dimensionnement :

Le site prend appui dans sa partie nord sur le plateau d'équipements, en partie ouest il suit une voirie communale et en partie Est il se limite à des zones humides qui ont été inventoriées dans le cadre de l'inventaire complémentaire des zones humides effectué par DM'eau sur les zones de projet (voir en annexe du dossier). Enfin, dans sa partie sud, il est limité aux besoins réels de la commune.

Le site est ouvert immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où les besoins peuvent émerger du court au long terme.

- 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

...garantit la préservation des personnes et des biens,

1-5 – Mobilité, déplacements et transports : mieux se déplacer

- Concernant l'aménagement d'une partie de la traverse d'agglomération :

Une partie de la traverse de bourg a déjà fait l'objet d'un aménagement et d'un embellissement. La tranche deux interviendra à plus long terme (route de Chambellay).

Ce projet :

...est complémentaire des autres projets de la collectivité,

...va permettre de finaliser la sécurisation du centre bourg,
...va renforcer les mobilités douces,
...va renforcer l'attractivité du bourg. On notera que déjà plusieurs logements vacants ont été repris

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

...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 des équipements en place.

1-6 – Un environnement 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, d'en assurer la continuité, les zones humides et vallées ou vallons humides, certains éléments plus singuliers du paysage : la zone de jardins au sud du bourg, les abords de certains monuments (la Cointrie...),

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 ...

... 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.

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 certains monuments (la Cointrie, ...), afin de garantir leur environnement 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 contenue 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 SRADDET, ...**
- **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, loi Climat et Résilience ...).

2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur l'unique zone ouverte à l'urbanisation (1 AUE, dont le but de mettre en place de nouveaux équipements dans la continuité de la salle communale et du groupe scolaire).

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 parking de la salle communale),

...prévoient des dispositifs paysagers afin d'insérer les constructions et installations à mettre en place.

L'OAP TVB (article L151-6-2 du CU - les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques) :

...assure une certaine continuité entre le projet politique (PADD) et sa mise en œuvre.

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 :**
 - La zone 1AUE,
- **Les zones agricoles :**
Les zones A
- **Les zones naturelles :**
Les zones N et les secteurs, NP, NY, NS

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

Les zones urbaines

- **La zone UA :**

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

- autour de la place de l'église,
- le long des rues de la Grand Maison et du Grand Chemin.

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, mairie...). Elle n'accueille plus aucun commerce de proximité.

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 Querré ayant étendu fortement ce dernier de part et d'autre du centre historique.

Cette urbanisation, à l'exception des lotissements (Le Marronnier, Les Gerberas...), 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 (route de Champigné, le long de la RD 391).

La zone est marquée en sa partie nord par un vaste lotissement (Les Gerberas – 42 lots) qui a été intégralement viabilisé il y a plusieurs années et qui ne dispose à ce jour plus que de quelques lots encore à la vente (une petite dizaine en 2023).

Ces zones UB sont des zones très majoritairement résidentielles dans lesquelles se trouvent insérés quelques équipements (cimetière, parcs de stationnements...).

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 (le terrain de foot au nord de la commune, le groupe scolaire, la salle communale, des parkings, ...). Elle dessine de véritables centralités.

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments importants, 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 une ancienne activité économique (maçon) rachetée par la commune nouvelle et convertie en micro site artisanal. Au sein de ce site et des bâtiments préexistants, sont installés une activité de pneus, des associations, les ateliers communaux notamment.

Cette micro 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 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 des zones agricoles ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (AU).

A Querré, l'absence de besoin en matière de développement économique et résidentiel a conduit simplement à définir une petite zone 1AUE au sud des équipements scolaires, de loisirs et culturels.

Cette dernière, outre le fait qu'elle va permettre le développement ou le renforcement des équipements en place, garanti une certaine continuité urbaine et fonctionnelle et permet de maintenir une polarité forte en matière d'équipements. Elle permet également de limiter les déplacements motorisés.

Cette zone sera urbanisée sous forme d'un aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.

Les raisons de l'ouverture immédiate à l'urbanisation du site, son étendue, ... sont explicités dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que cette zone AU soit équipée progressivement des divers réseaux et notamment 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 grands ensembles boisés et des abords de certains monuments : la Cointrie, ..., des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (Znieff de type II).

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.

5 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, NY, NS

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 de type II (Bois de Vernay, de Sinet, de Monkerbut et de Sainte-Catherine). On notera qu'un projet de classement en espace naturel sensible des bois de Vernay, Sinet et Monkerbut est actuellement à l'étude (2023)*
- *Les vallées, vallons, et une partie des zones humides (La Poulinière, la Baconne)*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*
- *Une grande partie des massifs boisés,*
- *Les abords de certains monuments (Le manoir de la Cointrie, ...)*
- *Une zone de jardins familiaux au sud de l'agglomération marquée par des zones humides dans sa frange Sud.*

Dans ces secteurs, très ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat (un seul site, la Cointrie). Pour ce dernier, il est prévu de lui 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.

La zone NP, accueille également une construction qui pourra faire l'objet d'un changement de destination en vue de la réalisation d'un logement.

- **Le secteur NS :**

Il couvre les équipements épuratoires de la collectivité.

- **Le secteur NY (STECAL) :**

Il couvre une partie du site d'extension de l'Ecopôle de la SEDA. Cet Ecopôle ouvert en 1978 et dont la structure principale se trouve sur la commune de Chenillé-Champteussé couvre historiquement près de 55 ha. Il permet le stockage de déchets dangereux et non dangereux. Le site dispose d'une unité de traitement et de valorisation des terres polluées, d'une usine de stabilisation des déchets dangereux. Il produit également de l'énergie verte au travers d'une unité de valorisation du biogaz et de champs photovoltaïques.

Ce dernier site va être étendu sur 34 ha, en grande partie sur la commune de Chenillé-Champteussé, seulement 5 ha environ seront nécessaires sur la commune déléguée de Querré. Au niveau de la commune de Querré, les surfaces seront dédiées aux stockages de déchets non dangereux et à une partie de la plateforme de valorisation des terres.

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

<p>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.</p> <p>Favoriser l'accès aux modes de communication électronique</p> <p>Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.</p>	<p>8</p> <p>8</p> <p>1 à 8</p>
--	--------------------------------

• **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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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, ...), - ... 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.	4
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 la zone à sa vocation première et aux destinations pour lesquelles elle a été identifiée.</p>	<p>1, 2</p>
<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 du site, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables).</p>	<p>3</p>
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	<p>3, 4</p>
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant.</p>	<p>4</p>
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	<p>5</p>
<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>	<p>5, 8</p>

• **Les futurs espaces 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 ayant la même vocation (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 ce secteur spécifique (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,	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
<p>Limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.</p> <p>Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.</p>	3
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies	3
<p>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.</p> <p>Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.</p>	4
<p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées</p>	4 5

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

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><u>En zone NP</u> Protéger les zones naturelles sensibles en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante. 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 NS, NY</u> Limiter 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. Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1, 2</p> <p>1 à 8</p>
<p><u>Pour toutes les zones</u> 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 éléments du paysage protégés en application de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme

La quasi-totalité du réseau bocager (51,4 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

La quasi-totalité 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 236,8 ha environ soit près de 99 % 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 Querré il n'y a pas de bâtiments protégés au titre des monuments historiques (servitude AC1). Sur la commune voisine de Champteussé-sur-Baconne, le Château de Verney est quant à lui classé monument historique, son périmètre de protection déborde sur la partie Ouest du territoire et couvre des constructions qui méritent une attention particulière mais sont déjà donc, de fait, soumise au permis de démolir (les Cloîtres et la Fonetière).

Au niveau du bourg aucun monument est classé ou inscrit.

Aussi au regard du patrimoine intéressant du centre bourg (maisons bourgeoises, de maître, puits, vierge, murets, ...) une protection est donc instaurée au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme, sur les éléments les plus probants. Cette dernière s'accompagne de l'instauration d'un permis de démolir. Sont notamment concernés dans le bourg : les calvaires routes de Champigné, Champteussé, de la salle communale et de la Grand Maison, le puit rue de la Grand Maison, différents murets routes de Chambellay, de la Grand Maison, Charles potiron, la fontaine au sud du bourg,

Dans l'espace rural, certains éléments remarquables du patrimoine local, monumental ou non (château de Mail, manoir de la Coindrie, des bâtisses typiques du segréen, des calvaires, ...) ont également fait d'une protection au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme et sont également assujettis au permis de démolir. Sont notamment concernés : le manoir de la Coindrie, le château du mail, Des bâtisses à la Couallère, aux Gauvennières, à Plate Bourse, à la Maison Neuve, à Landrinère, la Sablonnière, à la Poulinière, à Lantivelle, à la Glatière.

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'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains monuments ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute forme possible d'urbanisation (manoir de la Coindrie 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 4 emplacements réservés.

4 emplacements ont été réservés dans l'objectif d'améliorer les conditions de déplacement mais également de conserver à terme des accès à des parcelles dans l'agglomération pouvant se retrouver enclavées. Une jonction piétonne sécurisée va permettre également de faire le lien entre le terrain de foot et le quartier des Gerberas.

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).

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.

Tableau d'évolution des surfaces :

Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010		Projet de Plan Local d'Urbanisme 2023	
Zones Urbaines			
UA	6,1 ha	UA	5,1 ha
UB	6,7 ha	UB	8,8 ha
UE	1 ha	UE	2,18 ha
UYa	2,5 ha	UY	0,64 ha
TOTAL zones urbaines	16,3 ha	TOTAL zones urbaines	16,72 ha
Zones à urbaniser			
1AUb	3,3 ha	1AUE	0,32 ha
1AUya	0,9 ha		
2AUb	2,8 ha		
2AUe	1		
TOTAL zones à urbaniser	8 ha	TOTAL zones à urbaniser	0,32 ha
Zones agricoles			
A	885,9 ha	A	854 ha
TOTAL zones agricoles	885,9 ha	TOTAL zones agricoles	854 ha
Zones naturelles			
Np (zone protégée pour les sites paysages et risques)	342,9 ha	NP	383 ha
Ne	0,8 ha		
NI	3,7 ha	NY	5,4 ha
Ny	2,3 ha	NS	0,61 ha
Nj	0,6 ha		
TOTAL zones naturelles	350,3 ha	TOTAL zones naturelles	389,01 ha
Total commune : 1 260,5 ha		Total commune : 1 260,5 ha	

51,4 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

236,8 ha de bois ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.