

COMMUNE DE QUERRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

Pièce n°1

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16

PRÉAMBULE

PREMIÈRE PARTIE

L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. UN CONTEXTE GÉOLOGIQUE À L'ORIGINE DE RISQUES NATURELS IDENTIFIÉS	11
LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE	11
DES MATÉRIAUX UTILES POTENTIELS	11
DES RISQUES NATURELS LIÉS À LA NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL	11
APTITUDE DES SOLS À L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	13
DES RESSOURCES EN EAU LOCALEMENT LIMITÉES	13
2. BACONNE ET POULINIÈRE INDUISENT UNE ONDULATION DU PLATEAU QUERRÉEN	15
UN PLATEAU ONDULÉ	15
DEUX COURS D'EAU PRINCIPAUX IRRIGUENT LE TERRITOIRE QUERRIÉEN	15
QUERRÉ APPARTIENT AU SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE	15
3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, PROTECTION ET NUISANCES À PRENDRE EN COMPTE	17
LES RISQUES NATURELS	17
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	17
LE CAPTAGE D'EAU POTABLE DE CHAUVON	17
RD 770 UNE VOIE CLASSÉE À GRANDE CIRCULATION	17
4. PATRIMOINE NATUREL, HISTORIQUE ET CULTUREL DE QUALITÉ MAIS PEU VALORISÉ	19
UN PATRIMOINE NATUREL ASSOCIÉ AUX BOIS ET AUX ZONES HUMIDES	19
UN PATRIMOINE BÂTI DIVERSIFIÉ	19
UN PATRIMOINE ACCESSIBLE PAR LES CIRCUITS DE RANDONNÉES	21
5. UN PAYSAGE IDENTITAIRE DES PLATEAUX DU HAUT ANJOU SEGRÉEN	23
UN PAYSAGE QUI JOUE SUR L'ALTERNANCE	23
UN PAYSAGE MARQUÉ PAR UNE TRAME BOCAGÈRE LÂCHE	23
DES ÉLÉMENTS DE PONCTUATION ET D'ANIMATION VALORISANT	25

DEUXIÈME PARTIE

LE DIAGNOSTIC

1. UN BOURG ANCIEN AU RICHE PATRIMOINE QUI CONTRASTE AVEC LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES RÉCENTES	29
LE NOYAU ANCIEN	29
LE DÉVELOPPEMENT DU XIXÈME SIÈCLE	29
LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES RÉCENTES	29
PERCEPTION DU BOURG DANS SON ENVIRONNEMENT	31
DES ÉQUIPEMENTS EN NOMBRE LIMITÉ	31
POINT SUR LES ÉQUIPEMENTS DITS D'INFRASTRUCTURE	33
2. LE RETOUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	35
UNE POPULATION PARTICULIÈREMENT JEUNE	35
UN DÉVELOPPEMENT ENDOGÈNE CONSÉQUENT	35
UNE DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PLUS FAIBLE QUE LA MOYENNE	39
3. LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT QUERRÉEN	41
EXAMEN DES BESOINS EN LOGEMENTS NON DÉMOGRAPHIQUES	41
UNE ACCÉLÉRATION RÉCENTE DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION NEUVE	45
UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PEU DIVERSIFIÉ	45
4. UNE ÉCONOMIE PRINCIPALEMENT TOURNÉE VERS L'AGRICULTURE	47
PLUS D'ACTIFS RÉSIDENTS QUE D'EMPLOIS DANS LA COMMUNE	47
DES EMPLOIS POURVUS PRINCIPALEMENT PAR LE SECTEUR AGRICOLE	47

TROISIÈME PARTIE

**EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR
L'ETABLISSEMENT
DU PADD ET LA
DÉLIMITATION DES ZONES**

1. LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU	52
L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	52
L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	53
L'ENJEU DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL	53
L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION PAR RAPPORT AUX RISQUES ET NUISANCES	53
2. LA DÉTERMINATION DES BESOINS	54
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE LA POPULATION	54
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET D'AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN	55
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	56
3. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT	57
4. LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE	62

QUATRIÈME PARTIE

**LES MOTIFS DES
LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES À
L'UTILISATION DES SOLS
APPORTÉES
PAR LE RÈGLEMENT**

1. LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS	68
LES ZONES URBAINES	68
LES ZONES À URBANISER	69
LA ZONE AGRICOLE	71
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	71
LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU PLU	72
2. LA PROTECTION DES BOIS ET DE CERTAINES HAIES	73
3. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES	74
4. LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL	74
5. LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	75
6. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	75

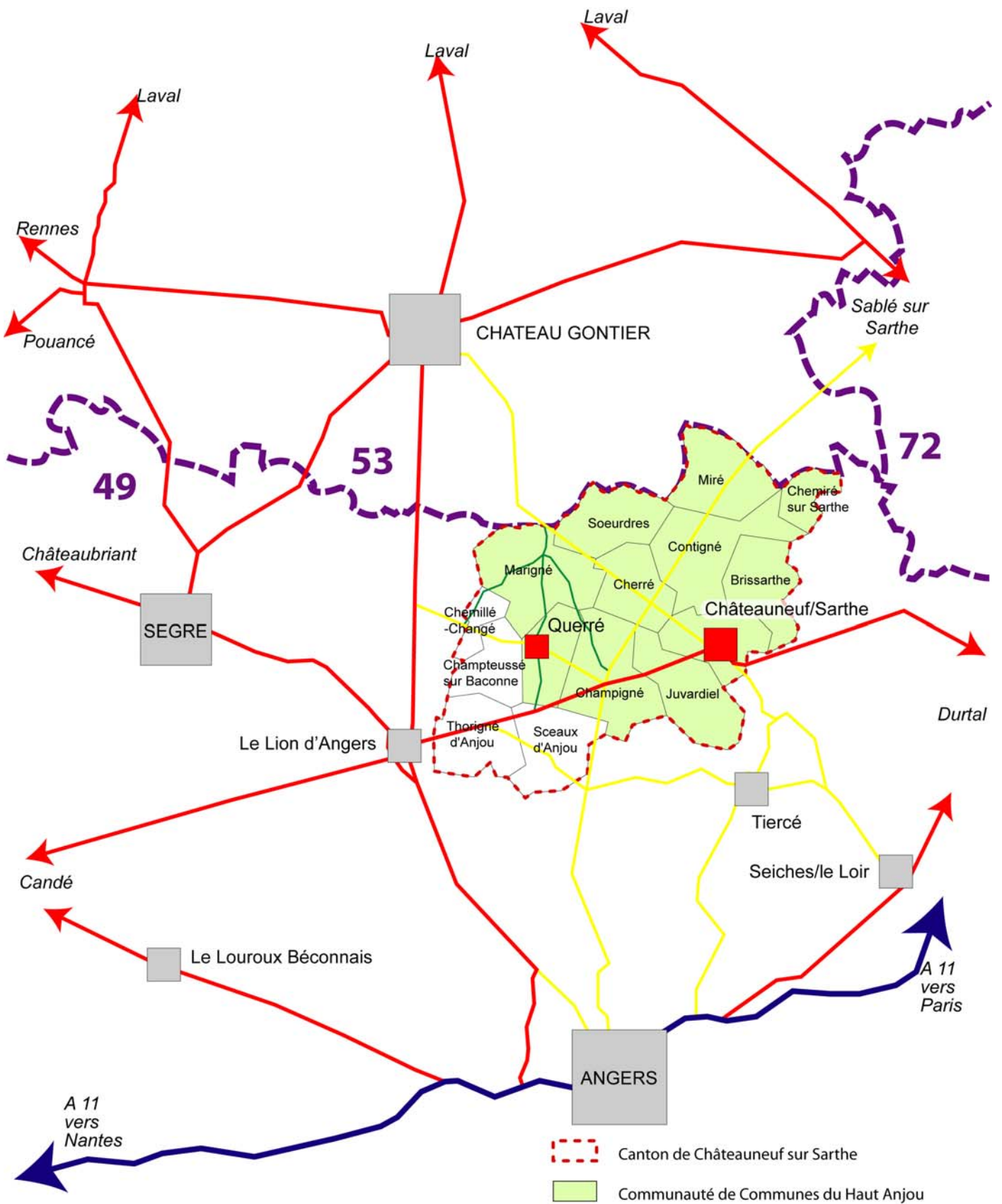
CINQUIÈME PARTIE

**L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DE L'ÉLABORATION DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT**

77

P
R
E
A
M
B
U
L
E

UNE COMMUNE DU PAYS
DU HAUT ANJOU SEGREEN



Petite commune rurale (287 habitants au recensement 2006), la commune de Querré, d'une superficie de 1 241 hectares, est située au nord-ouest du département de Maine-et-Loire, au cœur d'une vaste région rurale, les plateaux du Haut Anjou.

Commune du canton de Châteauneuf-sur-Sarthe (regroupant 15 communes), Querré est limitrophe de Champteussé-sur-Baconne à l'ouest, de Marigné au nord, Champigné à l'est et Sceaux d'Anjou au sud.

Elle s'inscrit de plus dans une réflexion intercommunale tant au niveau de la Communauté de Communes du Haut Anjou (composée de 11 communes) que du Pays du Haut Anjou Segréen (composé de 6 communautés de communes soit 67 communes). Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCOT du Pays du Haut Anjou Segréen a clairement établi que la communauté de communes du Haut Anjou s'inscrit sous l'influence de l'agglomération angevine.

Située à l'écart des axes de circulation majeur du département, la commune est cependant traversée au sud de son territoire par la RD 770 (voie classée à grande circulation) axe de transit est-ouest important reliant Durtal au Lion d'Angers, via Châteauneuf sur Sarthe et constituant pour le Segréen l'axe privilégié pour atteindre l'autoroute A11 vers Paris. Des projets d'élargissements de cet axe sont envisagés à relatif court terme par le département.

Par ailleurs le territoire communal est traversé par deux routes départementales d'ordre tertiaire RD 191 puis 391 du nord au sud et RD 290 d'est en ouest. Le bourg est implanté au carrefour de ces deux routes départementales, à 11km de Châteauneuf-sur-Sarthe, chef-lieu de canton et à une petite dizaine de kilomètres du Lion d'Angers.

Par délibération en date du 9 mars 2006, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux objectifs d'extension des zones urbaines tout en s'inscrivant dans une logique de projet.

*Le comité syndical du syndicat de Pays du Haut Anjou Segréen a adopté le 2 Juillet 2003 un **Programme Local de l'Habitat** (document de portée supérieure au PLU) qui fixait les besoins en logements sur le territoire communal pour les 5 prochaines années en fonction des évolutions démographiques possibles et propose des orientations et actions à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Ce document est aujourd'hui caduc.*

De plus, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Querré devra être compatible avec les orientations du SCOT du Haut Anjou Segréen (document de portée supérieure au PLU) en cours d'élaboration et dont le périmètre a été arrêté le 31 juillet 2005. A l'échelle du Pays du Haut Anjou Segréen, l'accueil de 5000 habitants d'ici 2015 est projeté, nécessitant quelques 160 hectares de zones à urbaniser. L'analyse des tableaux de surfaces des PLU sur le territoire du pays fait apparaître 900 ha de zones d'urbanisation futures dans les communes du Pays du Haut Anjou Segréen.

Le PADD du SCOT affiche clairement qu' « il faudra donc :

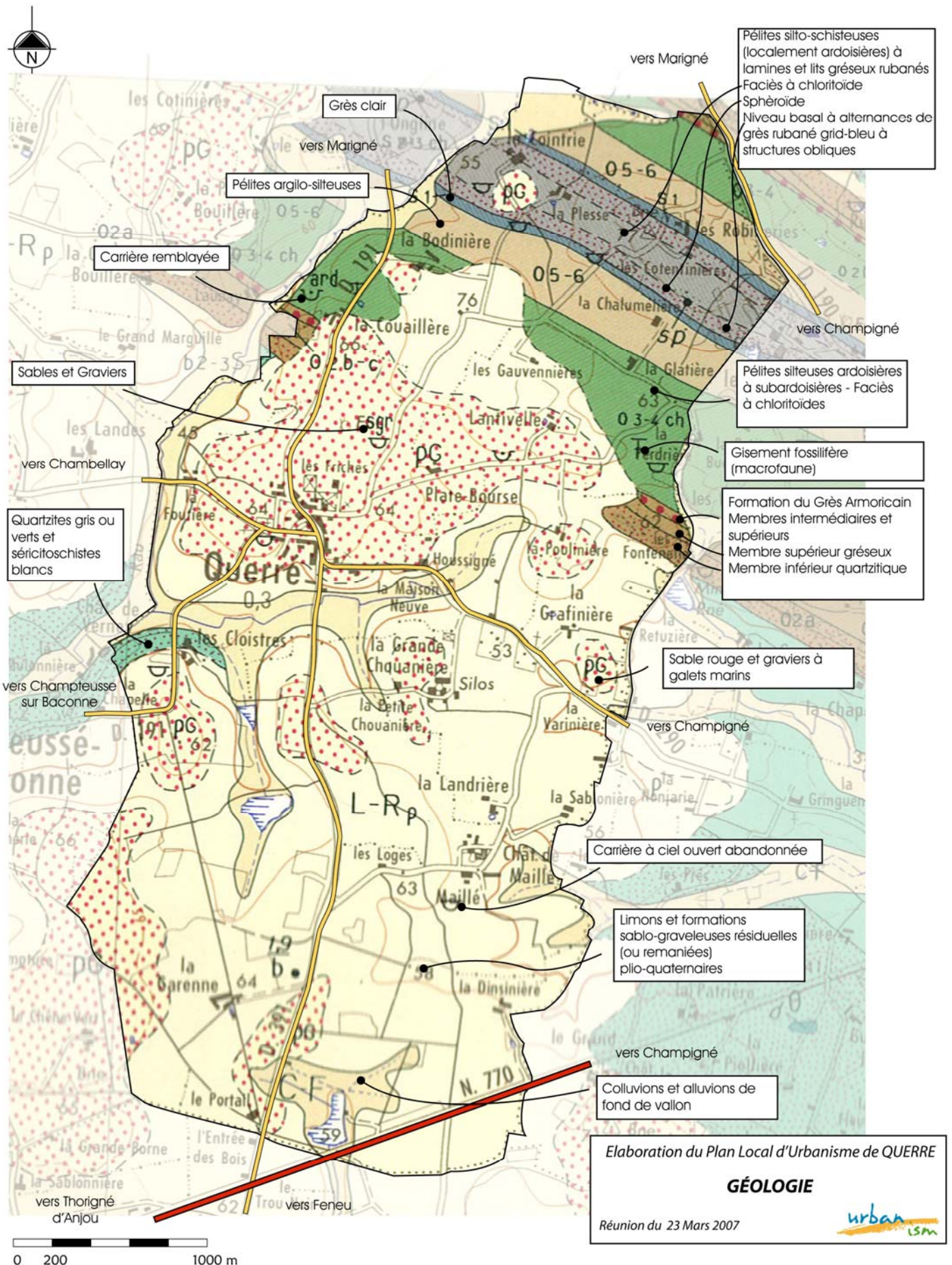
- mettre en place une gestion concertée pour l'ouverture à l'urbanisation des zones,*
- maîtriser l'extension de cette nouvelle urbanisation, en évitant le mitage des espaces naturels et en favorisant les constructions et opérations intégrées au village.*

Les choix des zones urbanisables intégreront les paramètres d'accessibilité aux services de proximité pour la population concernée ainsi que l'éventuelle desserte par les transports. [...] cela doit aussi contribuer à maintenir une mixité des formes d'habitat, avec des opérations groupées moins consommatrices d'espace, et une mixité des populations déjà résidentes sur le territoire, plus spécialement les jeunes et les personnes âgées qui souhaitent se domicilier à proximité des services. Cette mixité sera également celle de la cohabitation avec l'activité agricole, quand les sièges d'exploitations ne sont plus habités par des actifs agricoles. Le parc de logement devrait également répondre à des demandes plus spécifiques, c'est-à-dire le logement des jeunes (en particulier les jeunes en formation) et des populations en insertion. »

P
A
R
T
I
E

1

L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT



UN CONTEXTE GÉOLOGIQUE À L'ORIGINE DE RISQUES NATURELS IDENTIFIÉS

La lecture de la carte géologique du Lion d'Angers au 1 / 50 000^{ème} indique que le substratum géologique de la région de Querré appartient à l'unité du « domaine de Bretagne Centrale » du massif armoricain. La commune se situe aux confins du massif armoricain à l'ouest et du bassin parisien à l'est.

LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Le nord querréen est principalement constitué de terrains du Paléozoïque, terrains les plus anciens dans la continuité du **synclinal de Châteauneuf sur Sarthe**, caractérisés par des schistes plus ou moins gréseux. Au dessus de ces unités, alluvions récentes et colluvions dans les vallons (dépôts tertiaires et quaternaires) recouvrent le territoire communal.

En effet **le sud du territoire est majoritairement représenté par des formations d'altération résiduelles et/ou des colluvions argilo-limoneuses peu épaisses**. A l'aplomb du bourg, la série des « sables rouges et cailloutis » du Pliocène s'inscrit.

◆ **LES FORMATIONS PALÉOZOÏQUES :**

Le synclinal de Châteauneuf sur Sarthe porte à l'affleurement un complexe schisto-gréseux qui s'étire en bandes régulières de direction N 120° E contrôlant la morphologie régionale. A l'extérieur du synclinal, on retrouve des grès armoricains quartzitiques riches en minéraux lourds. Dans le synclinal, une succession de schistes, majoritairement à faciès de mica dur, présente par endroit des nodules gréseux,

◆ **LES DÉPÔTS TERTIAIRES :**

Sur ces schistes, les placages du pliocène sont principalement constitués de sables rouges et graviers à galets marins, ils sont particulièrement représentés dans la partie centrale de la commune aux alentours du bourg. Cette formation ne dépasse pas un mètre d'épaisseur. Les cailloux de sa portion toute superficielle présentent très souvent une coloration rouge violacé.

◆ **LES DÉPÔTS QUATERNAIRES :**

Limons et formations sablo-graveleuses résiduelles plio-quaternaires, enrichis en fraction sableuse recouvrent une grande partie des terrains à l'ouest et au sud de la commune.

Les colluvions et alluvions de fond de vallon s'inscrivent principalement aux abords des ruisseaux et sont constitués d'un mélange argilo-sablo-caillouteux qui remanie les éléments du substratum local.

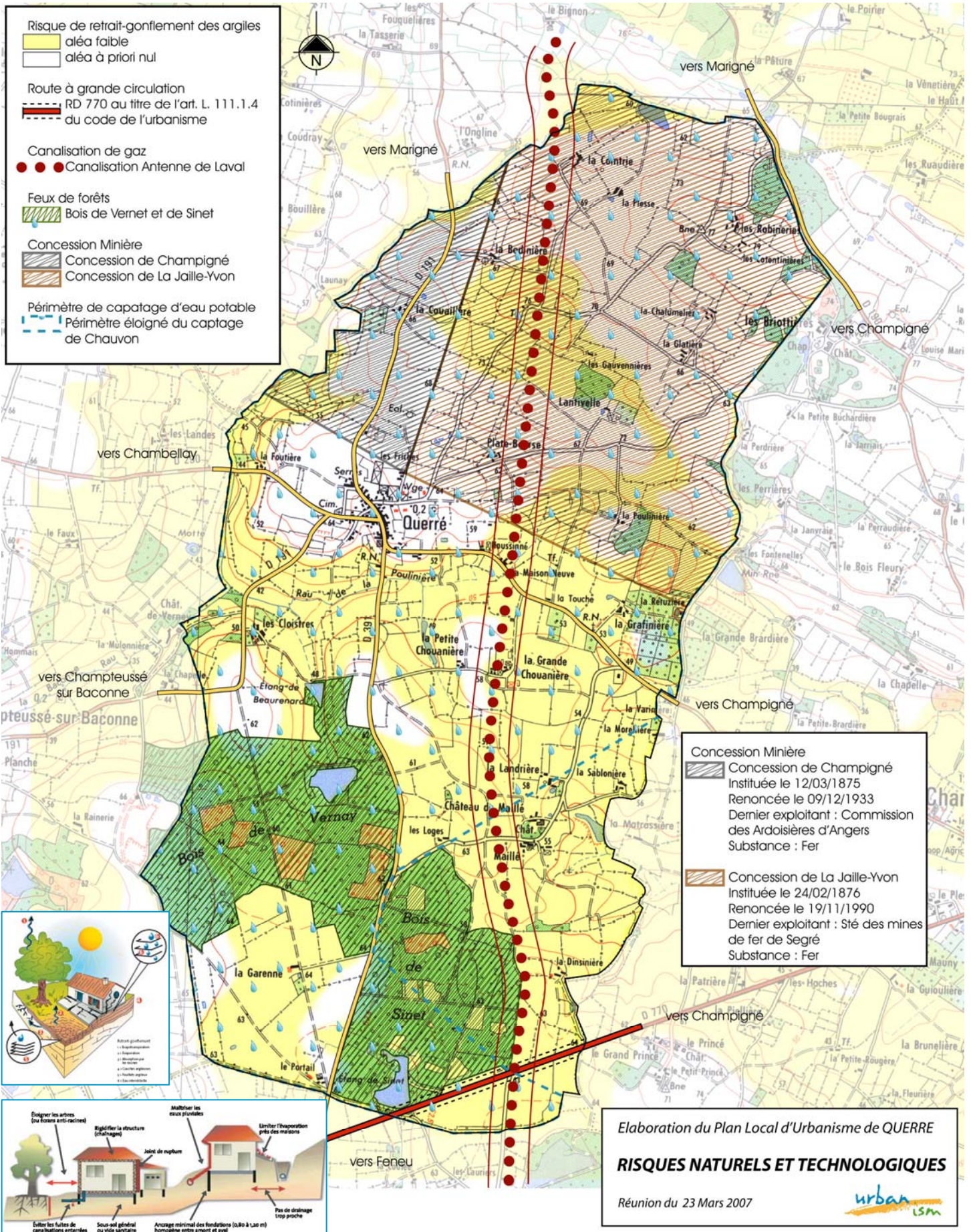
DES MATÉRIAUX UTILES POTENTIELS

Deux anciennes concessions minières pour extraction de fer, dites « concession de Champigné » et « concession de la Jaille Yvon » sont identifiées sur le territoire au nord du bourg.

DES RISQUES NATURELS LIÉS À LA NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL

Ces titres miniers ont été renoncés en 1933 pour la concession de Champigné et 1990 pour celle de la Jaille Yvon.

Des études récentes conduites par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont montré que le territoire

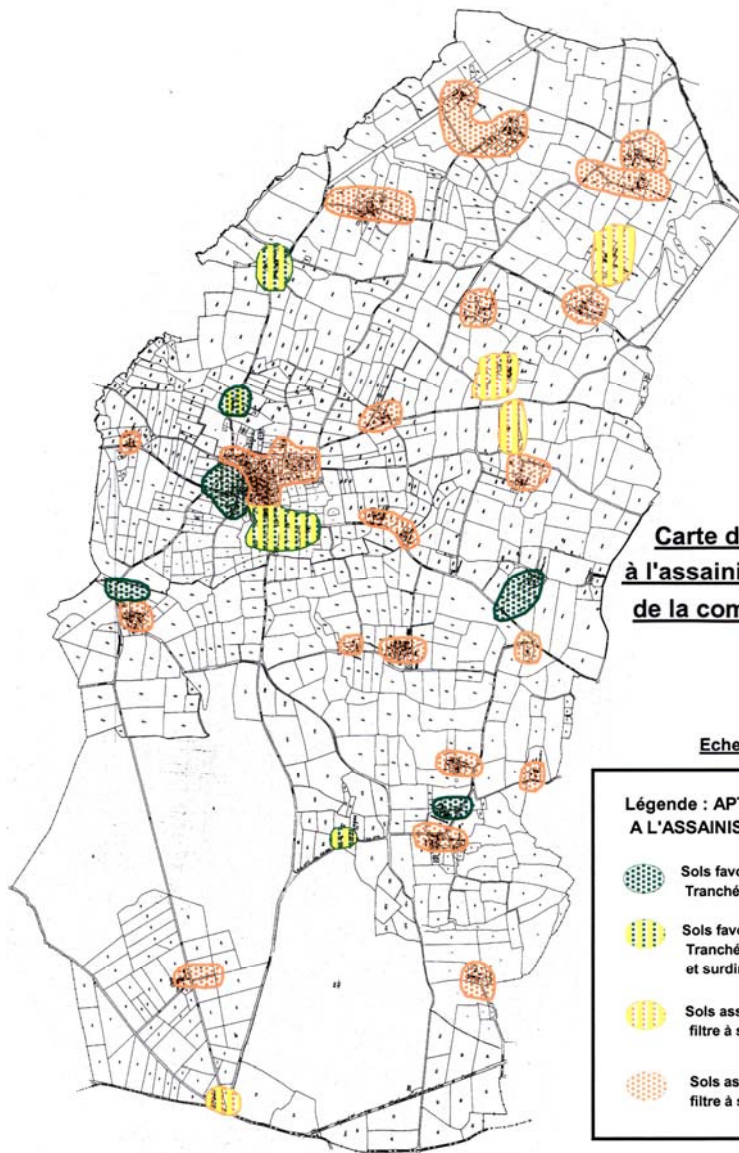


Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de QUERRE
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
 Réunion du 23 Mars 2007



APTITUDE DES SOLS À L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

communal était concerné par un risque de retrait - gonflement des argiles **d'aléa faible** susceptible d'affecter les constructions dans l'espace rural (cf. carte des risques naturels). En revanche le bourg n'est pas concerné par ce risque.



Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome de la commune de QUERRE



Echelle : 1 / 25 000 ème

Légende : APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

- Sols favorables
Tranchées d'infiltration superficielles
- Sols favorables à assez favorables :
Tranchées d'infiltration superficielles et surdimensionnées
- Sols assez à peu favorables :
filtre à sable vertical drainé ou non
- Sols assez à peu favorables :
filtre à sable vertical drainé

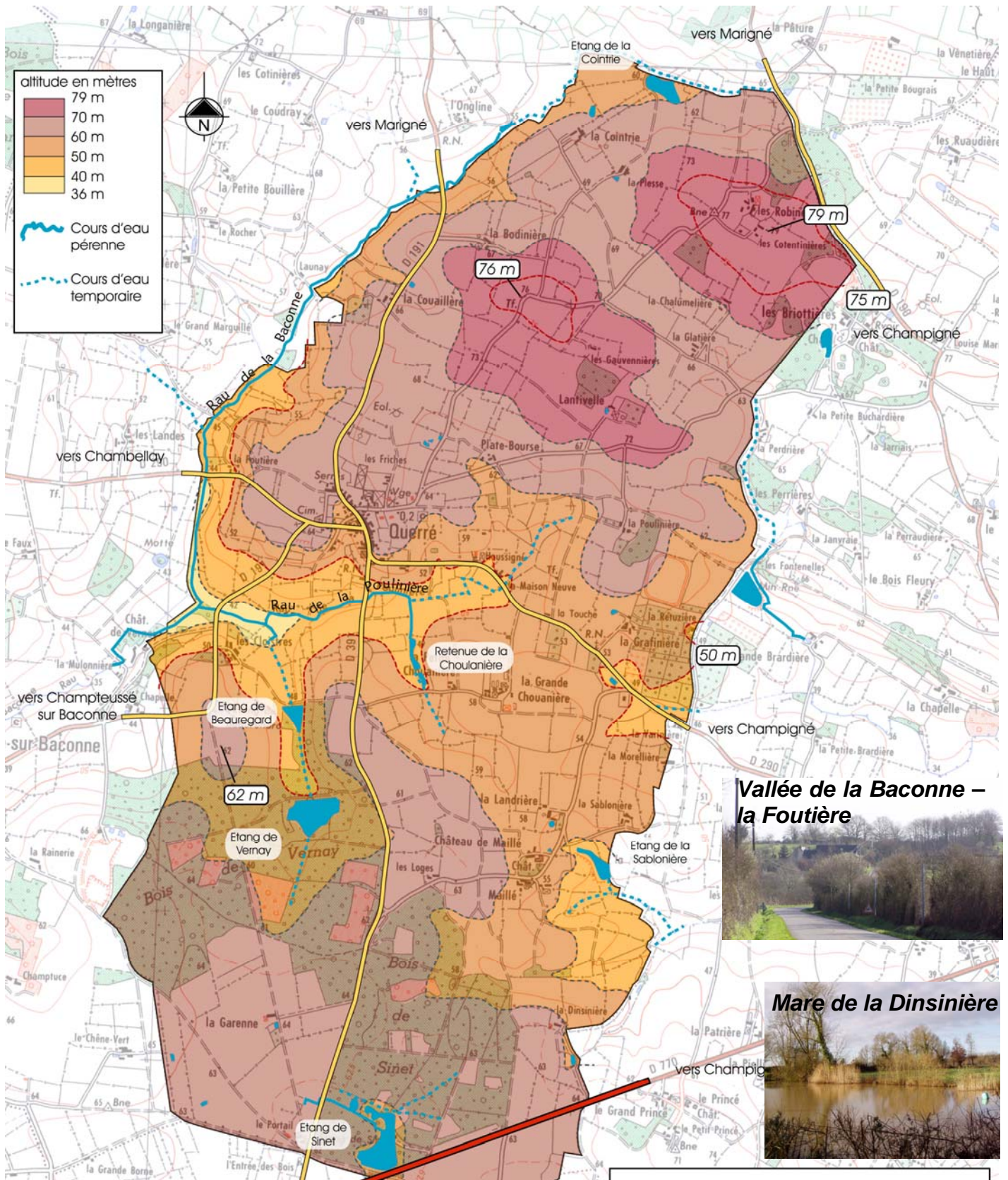
Type de sol	Secteurs	Aptitude à l'assainissement non-collectif	Filières préconisées
Colluviosols sur alluvions anciennes V 3 c 0-2	<i>La Petite Chouanière, la Sablonnière, Maillé, le Bourg, Les Cloîtres et le Portail</i>	Favorable	Tranchées d'infiltration (3 x 15 ml)
Brunisols épais sur Argile sableuse As 4-5 b 0-2			
Brunisols profonds sur sables à graviers du Pliocène P 4-5 b 0-2	<i>Les Loges, du Bourg et la Couallière</i>	Favorable à assez favorable	Tranchées d'infiltration superficielles et surdimensionnées
Brunisols peu profonds sur sables à graviers du Pliocène P 2-3 b 0-2	<i>Lantivelle, la Poulinière, le Bourg et le Portail</i>	Assez à peu favorable	Filtres à sable verticaux drainés ou non
Brunisols rédoxiques épais sur Argile sableuse As 4-5 bg 3			
Brunisols sur Roche dure R 3-4 b 0-2	<i>La Petite Chouanière, la Sablonnière, Maillé, le Bourg, le Portail, les Contentinières, la Chalumelière, la Glatière, le Maillé, la Cointrie, la Presse, la Robinerie, les Gauvemières, la Bodinière, Plate-Bourse, Maison-Neuve, la Petite Chouanière, la Grande Chouanière, la Dinsinière, la Garenne et les Cloîtres</i>	Peu favorable	Filtres à sable verticaux drainés suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel (fossé, ruisseau, mare)
Brunisols rédoxiques sur altérites de roche dure A 2-3 bg 3-4			

DES RESSOURCES EN EAU LOCALEMENT LIMITÉES

Les formations sablo-graveleuses du Pliocène peuvent en théorie constituer un aquifère intéressant mais vulnérable aux pollutions. Les ressources en eaux souterraines de la commune peuvent satisfaire ponctuellement des demandes limitées (eau domestique, arrosage, petites unités agricoles ...) mais restent insuffisantes

pour les besoins collectifs. En effet, seule l'eau circulant sur les terrains du socle paléozoïque, peut être captée à la faveur de zones fissurées. Les débits obtenus dans ces formations sont faibles, en règle générale, compris entre 1 et 5 m³/h pour des rabattements relativement élevés (supérieurs à 10m, sinon à 20m).

Il n'existe aucun forage d'alimentation en eau potable sur la commune de Querre, cependant la commune est incluse dans le périmètre de protection éloigné du captage du Chauvon au



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de QUERRE

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Réunion du 23 Mars 2007

urbanism

BACONNE ET POULINIÈRE INDUISENT UNE ONDULATION DU PLATEAU QUERRÉEN

La limite entre le bassin parisien et le massif armoricain correspond à peu près à la Sarthe. Cependant, dans la mesure où les ponts sur les trois rivières (Mayenne, Sarthe et Loir) sont rares, les relations transversales sont difficiles. Toute la région qui s'étend entre Loir, Sarthe et Mayenne n'a pas d'appartenance géographique forte. En revanche, elle est marquée par le bassin hydrologique, vaste entonnoir qui conflue vers Angers.

UN PLATEAU ONDULÉ

Le territoire communal oscille entre une altitude minimale de 37 m NGF à l'ouest dans le vallon de la Poulinière et maximale de 80 m NGF au nord est vers les Cotentières.

Le sud querréen s'apparente vraiment à un plateau homogène d'une altitude moyenne de 64 m NGF sans aucun accident majeur.

Au nord et à l'est des bois de Vernay et de Sinet, le territoire se caractérise au contraire par un relief de plateau ondulé du fait des cours d'eau qui l'entaille. Des effets de buttes ou de collines sont perceptibles au niveau des lieux dits « Les Robineries », « La Bovinière - Les Gauvennières », « Les Chouanières ». Des effets de coteaux caractérisent les flancs des vallons de la Poulinière (coteau du bourg), de la Baconne (coteau de la Foutière) mais aussi à l'est vers le vallon de Champigné (coteau du château de Maillé).

DEUX COURS D'EAU PRINCIPAUX IRRIGUENT LE TERRITOIRE QUERRÉEN

Le ruisseau de la Baconne borde l'ouest de la commune et rejoint la Mayenne à environ 4 km des limites communales. Il s'inscrit dans un vallon relativement étroit aux pentes marquées. L'objectif de qualité pour ce ruisseau dans le SDAGE est « bonne qualité » ce qui correspond à une classe 1B.

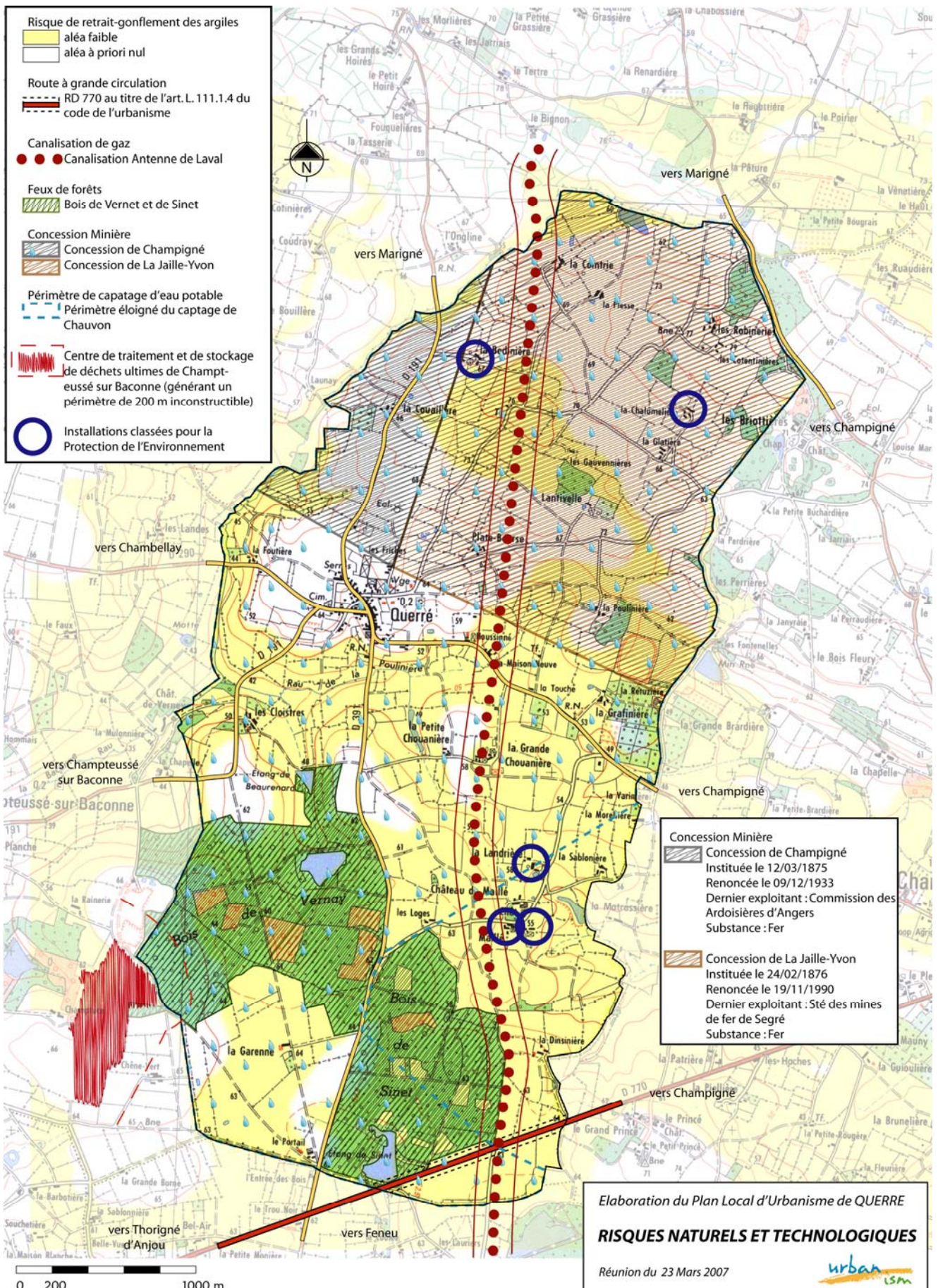
Le ruisseau de la Poulinière s'écoule d'est en ouest en position médiane dans le territoire communal et rejoint la Baconne au lieu dit « Les Cloîtres ». Il s'inscrit dans un vallon relativement large, caractérisé par un fond plat accueillant des prairies et des pentes assez douces et ondulées du fait de quelques affluents.

QUERRÉ APPARTIENT AU SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE du bassin Loire - Bretagne approuvé en juillet 1996 fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau, orientations avec lesquelles le projet communal devra être compatible. Les préconisations du SDAGE s'articulent notamment autour des objectifs suivants :

- Garantir l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Assurer la qualité des eaux de surface en réduisant les pollutions,

La commune appartient à l'unité hydrographique de la Mayenne pour laquelle une démarche d'élaboration d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est engagée. Il a pour objectif la reconquête de la qualité des eaux et la valorisation d'une image de « pays » comme moteur de développement local (en relation avec le tourisme). Le projet communal devra être compatible avec ces objectifs.



3

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, PROTECTION ET NUISANCES À PRENDRE EN COMPTE

LES RISQUES NATURELS

◆ **LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

(cf. chapitre sur la géologie)

◆ **LE RISQUE DE FEUX DE FORÊT,**

principalement concentré sur les bois de Vernet et de Sinet (cf. chapitre sur les milieux naturels)

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

◆ **LES CONCESSIONS MINIÈRES CHAMPIGNÉ ET JAILLE-YVON**

(cf. chapitre sur la géologie) aucun ouvrage débouchant au jour n'est recensé sur la commune,

◆ **LA CANALISATION DE GAZ FENEU - LAVAL DE 150 MM DE DIAMÈTRE,**

Traversant le territoire du nord au sud, cette canalisation passe à une distance relativement importante du bourg, supérieure à 500m.

Cet ouvrage est soumis à une **servitude**, une bande libre de passage (non constructible et non plantable) de 6m de largeur totale (3m de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

Les caractéristiques métallurgiques et dimensionnelles de la canalisation classent cet ouvrage en emplacement de catégorie B, ce qui correspond à un coefficient d'occupation du sol dans la bande des 100 m de part et d'autre de l'ouvrage compris entre 0,04 et 0,40.

La catégorie d'emplacement des ouvrages ainsi que les caractéristiques des tubes imposent au coefficient d'occupation des sols les contraintes suivantes :

- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes/ha ou population entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (ELS) de 20m de rayon,
- Dans le cercle glissant des premiers effets létaux (PEL) de 35m de rayon : pas d'établissement recevant du public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie et pas d'immeuble de grande hauteur,
- Dans le cercle des effets létaux significatifs (ELS) de 20m de rayon : pas d'établissement

◆ **LES ICPE AGRICOLES** : Petit et Grand Maillé, la Landrière, la Bodinière, la Chalumelière

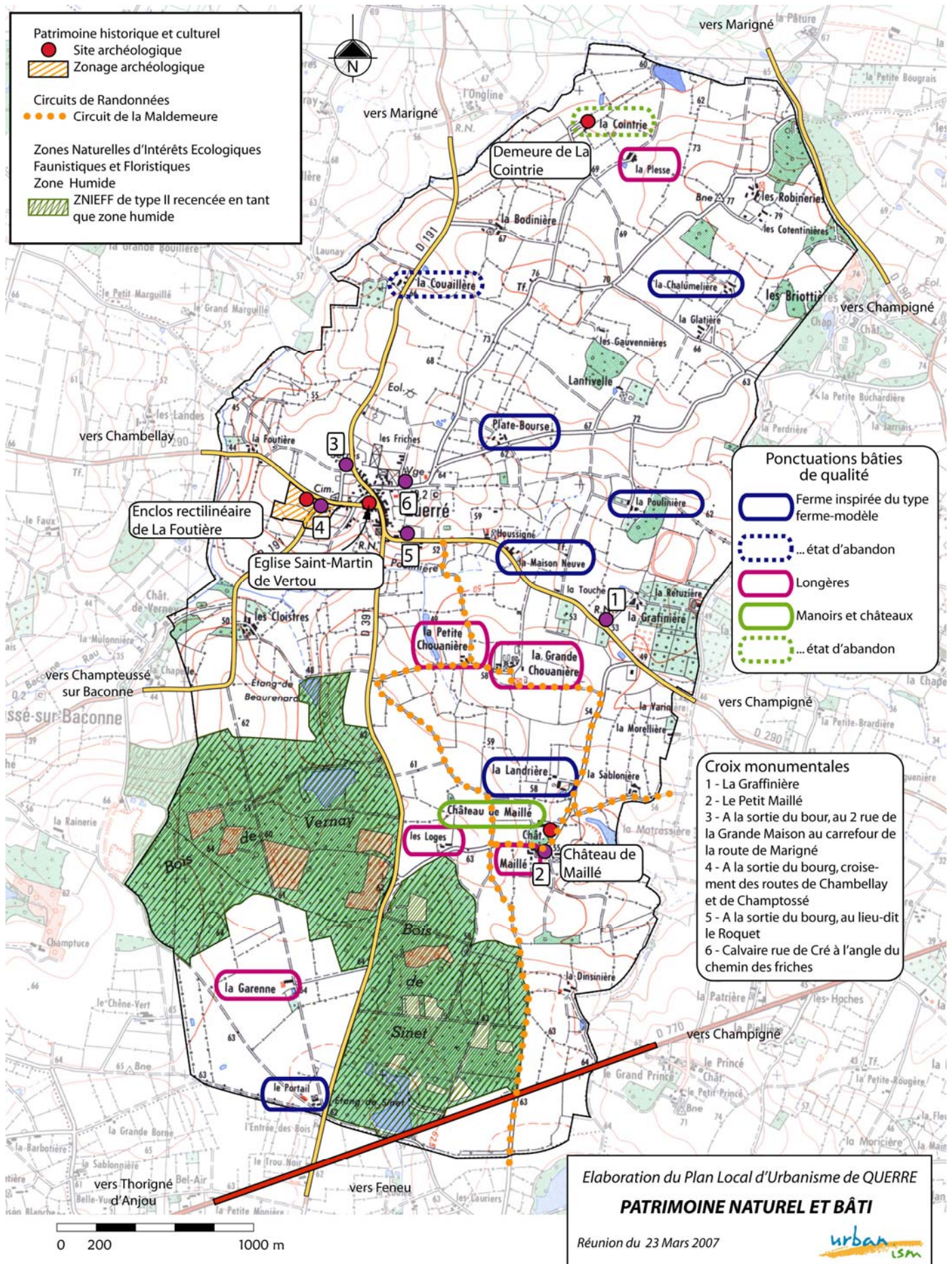
LE CAPTAGE D'EAU POTABLE DE CHAUVON

Comme précisé dans le chapitre sur la géologie, il n'existe aucun forage d'alimentation en eau potable sur la commune de Querré, cependant la commune est incluse dans le périmètre de protection éloigné du captage du Chauvon au Lion d'Angers.

RD 770 UNE VOIE CLASSÉE À GRANDE CIRCULATION

La commune est traversée au sud de son territoire par la RD 770, axe de transit est-ouest important reliant Durtal au Lion d'Angers, via Châteauneuf sur Sarthe et constituant pour le Segréen l'axe privilégié pour atteindre l'autoroute A11 vers Paris. Cette départementale est une voie classée à grande circulation. A ce titre elle est soumise à l'article L. 111-1-4° du code de l'urbanisme imposant une marge inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Remarque : la commune accueille le long de cet axe deux aires de repos permettant de faire une halte agréable à l'ombre des chênes.



PATRIMOINE NATUREL, HISTORIQUE ET CULTUREL DE QUALITÉ MAIS PEU VALORISÉ

UN PATRIMOINE NATUREL ASSOCIÉ AUX BOIS ET AUX ZONES HUMIDES

La commune de Querré compte un milieu sensible qu'il convient de préserver. Il s'agit en particulier du secteur situé au sud du territoire : Le Bois de Vernay et le Bois de Sinet, répertoriés au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II caractérisant les grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes (N° 21388 0000). Si la ZNIEFF ne crée aucun effet juridique direct, elle constitue une contrainte d'environnement dont la prise en considération découle de la loi de 1976 sur la protection de la nature.

Les bois de Sinet et Vernay sont par ailleurs concernés par le risque feux de forêt.

Le territoire accueille par ailleurs un nombre considérable de plans d'eau de grande importance :

- Les bois de Vernay et de Sinet, la ZNIEFF de type II étant aussi recensée en tant que zone humide (surface de 328,7 ha) et notamment les étangs de Sinet et de Beurenard ...,
- Plan d'eau et fond de vallon en contrebas de Maillé et de la Sablonnière qui offre un paysage de prairie humide de grande qualité,
- Retenue d'eau de la Petite Chouanière, dans le vallon de la Poulinière,
- Plan d'eau de la Cointrie peu accessible ...

UN PATRIMOINE BÂTI DIVERSIFIÉ

Le territoire querréen est animé par un patrimoine de qualité tant au niveau du bourg que dans l'espace rural. Edifices religieux, châteaux et manoirs, fermes anciennes, patrimoine bâti du cœur de bourg, sites archéologiques (identifiés par la DRAC) ... constituent un potentiel intéressant mais souvent peu valorisé voire dégradé et à l'état d'abandon, qui participe cependant à la qualité du cadre de vie de la commune (cf. carte ci-contre) et à l'identité du Pays du Haut Anjou Segréen.

Le village de Querré, où des vestiges préhistoriques et antiques ont été mis au jour, est mentionné dès le XI^e siècle. Plusieurs manoirs des XV et XVI^e siècles, dont l'ancien logis seigneurial, ont été construits dans le village. A cette époque, le village est traversé par la route reliant Angers à Château-Gontier, voie très fréquentée qui justifie de l'implantation d'une auberge (Auberge du Plat d'Étain). Une vie très active du fait de l'industrie développée dans le Maine (toiles de Laval et de Mayenne, forges ...) s'organise puis disparaît au XVIII^e.

Les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) ont par ailleurs porté à la connaissance des élus 4 sites archéologiques intéressants. Sur ces sites, les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation :

Etang de Sinet depuis la RD 770



Bois de Vernay



Ambiances du bois de Sinet depuis la RD 390



Le Portail



Château de Maillé



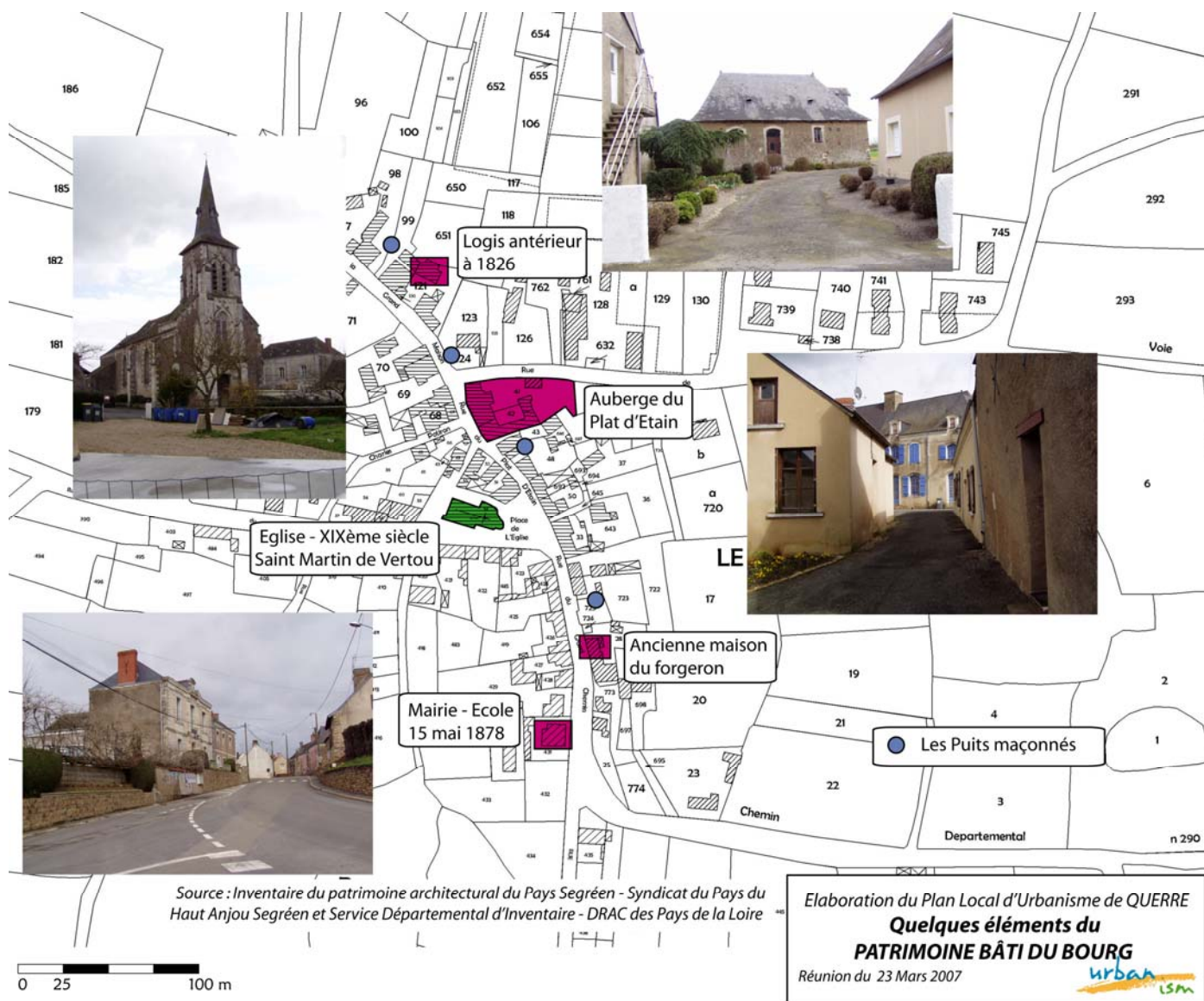
La Cointrie



**Croix
RD 290 –
RD 191**

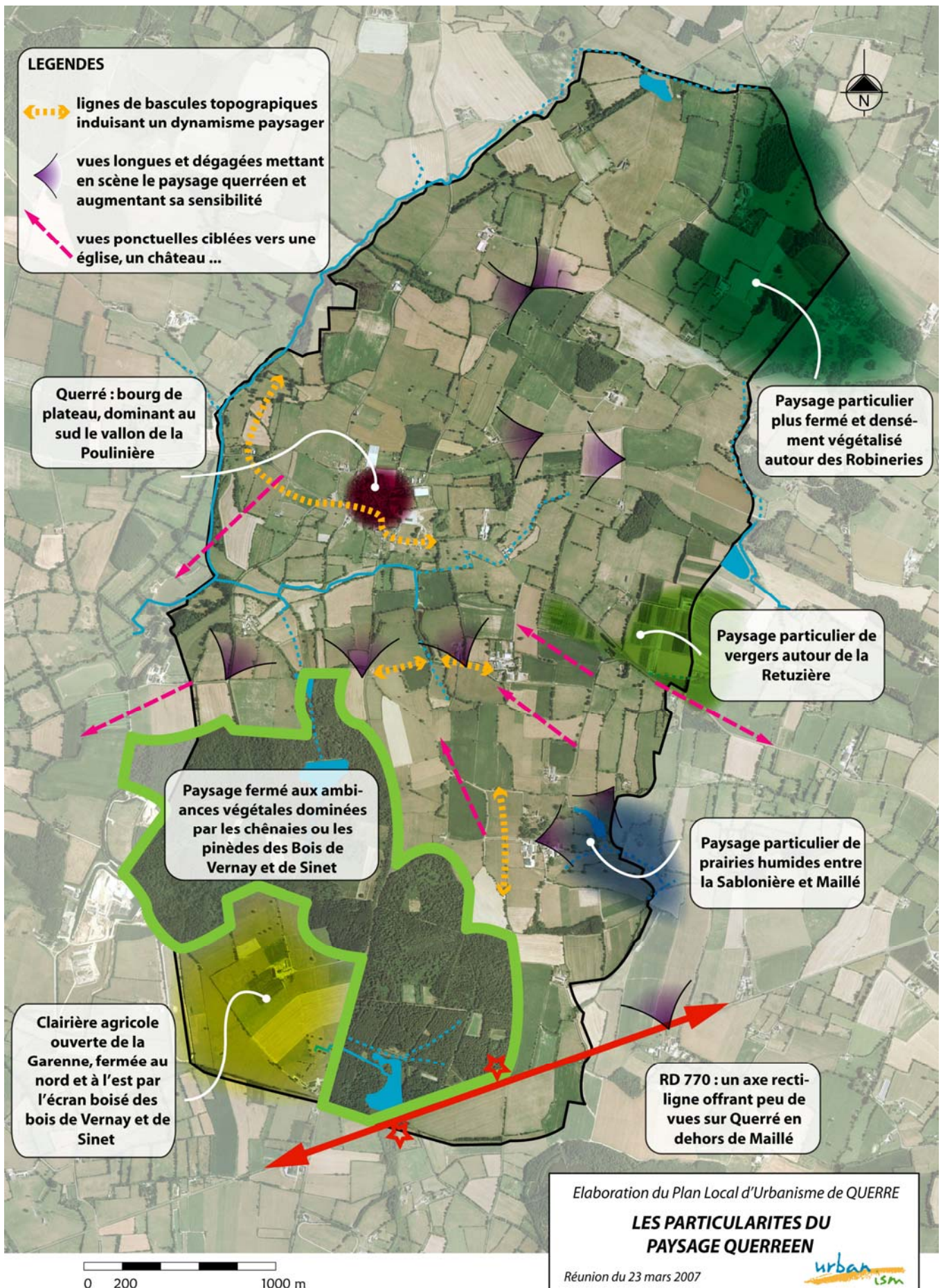
- EA N° 49 254 0001 : Eglise de Saint Martin de Vertou,
- EA N° 49 254 0002 : Château de Maillé (Manoir),
- EA N° 49 254 0003 : Demeure de la Cointrie,
- EA N° 49 254 0004 : Enclos rectilinéaire de la Foutière.

En 2002, un inventaire du patrimoine architectural du pays segréen a été engagé par le syndicat du Pays du Haut Anjou Segréen en collaboration avec le service départemental d'inventaire de la DRAC des Pays de la Loire. Cet inventaire très exhaustif met en évidence un patrimoine vernaculaire, historique, culturel et culturel diversifié :



UN PATRIMOINE ACCESSIBLE PAR LES CIRCUITS DE RANDONNÉES

Afin de valoriser ce patrimoine de qualité et de le rendre accessible, la commune de Querre (en lien avec la Communauté de Communes) a aménagé un circuit de randonnée pédestre (illustré sur la carte ci-avant page 12) qui irrigue le quart sud-est de la commune. Il permet de découvrir une partie de ce patrimoine naturel et bâti. Le reste du territoire n'est pas balisé. La volonté affichée dans le PADD du SCOT du Pays du Haut Anjou Segréen de développer le tourisme vert pourrait notamment se traduire par la création de circuits pédagogiques et de randonnée complémentaires



L'identité paysagère du Haut Anjou résulte d'une ossature structurante très forte : **Un vaste plateau ondulé interrompu par trois fois par des vallées marquées Mayenne, Sarthe et Loir**. Cette réalité géographique induit de lourdes conséquences sur l'appréhension, la qualité et la diversité des paysages. **La commune de Querré, commune de plateau entre Mayenne et Sarthe s'inscrit dans cette logique.**

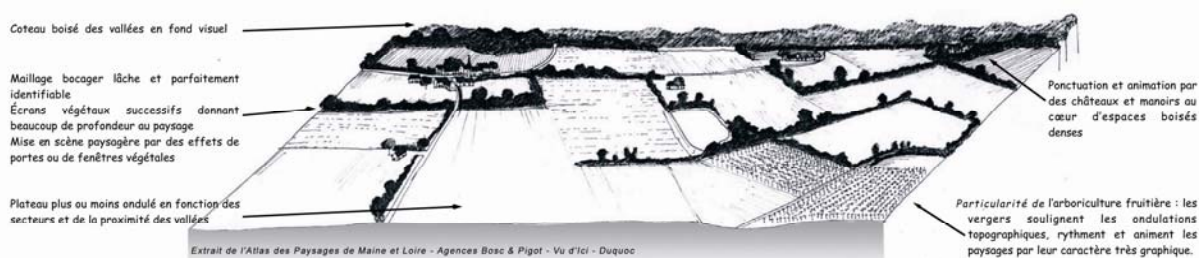
UN PAYSAGE QUI JOUE SUR L'ALTERNANCE

◆ **UNE ALTERNANCE PHYSIQUE**

Quels que soient les routes ou chemins que l'on emprunte pour découvrir la commune, ces derniers nous conduisent d'un point haut à un fond de vallée, d'une butte à une surface plane. Ces ondulations d'échelle variable induisent une alternance physique. Cependant, il n'y a pas de rythme constant, pas de modèle répétitif, rien qui ne nous permette de nous habituer à une ambiance homogène.

◆ **UNE ALTERNANCE VISUELLE**

L'alternance physique conduit à une découverte toujours changeante de cette unité : les axes visuels se modifient en permanence et évoluent, des vues courtes au sein des plateaux aux vues dégagées et panoramiques des « coteaux » ou bords de plateau, en passant par une vue ponctuelle et ciblée sur un bourg (Querré, Champteusse sur Baconne, Champigné), une vue longue et lointaine sur la ligne bleutée d'un coteau lointain ...



UN PAYSAGE MARQUÉ PAR UNE TRAME BOCAGÈRE LÂCHE

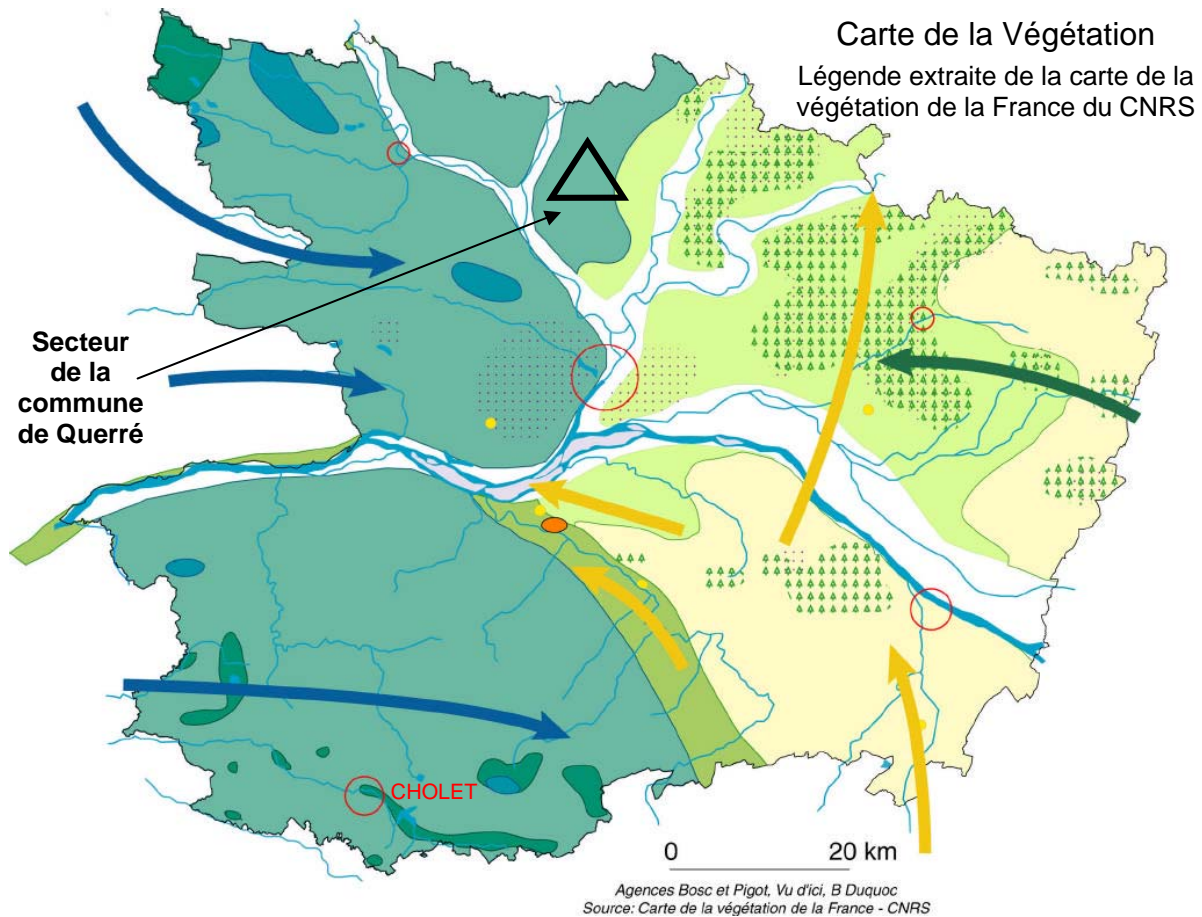
Le territoire querréen s'inscrit dans un territoire traditionnellement tourné vers le bocage.

Le bocage est un paysage caractéristique, formé de prés enclos par des haies vives et/ou par des arbres isolés, qui constituent une maille végétale. Composées d'une association végétale équilibrée entre arbres, arbustes et épines, ces haies jouent le rôle de clôtures naturelles limitant et protégeant les champs. Leur organisation spatiale les unes par rapport aux autres définit la maille bocagère.

Paysage anthropique, le bocage évolue donc en fonction des pratiques culturelles.

Pendant longtemps, il était habituel de penser que les haies et les talus qui leur servent souvent de base, avaient pour rôle de limiter la propriété individuelle et de produire du bois. Leur rôle de protecteur du sol et des cultures, d'habitat pour une faune diversifiée et de régulateur climatique sont aujourd'hui indéniables. A ces rôles écologiques, agronomiques et physiques, s'ajoute un rôle esthétique et structurant du paysage, rôle majeur dans des territoires d'agriculture dynamique.

En effet, la trame végétale par son orientation et sa composition constitue un patrimoine de qualité affirmant le caractère identitaire d'un territoire, soulignant la dynamique agricole et participant d'une façon majeure à la structuration, à l'esthétique et à la mise en scène du paysage. L'orientation des haies et la maille bocagère offrent la possibilité d'intégrer au mieux de nouveaux bâtiments agricoles



La série végétale du Chêne Pédonculé (influence atlantique)

Essence essentielle du bocage armoricain humide (quelques massifs mais de faible extension). Il est associé avec le chêne sessile mais aussi avec l'orme (région calcaire), le châtaignier (sud du département), le hêtre (dans les endroits les plus frais) et le frêne (Vallée de La Loire).

A noter : association à une lande mésophile atlantique et une pelouse sur les schistes plus secs.

La série végétale du Chêne sessile (influence atlantique)

Très répandu dans tout l'Anjou. Les massifs forestiers atteignent une certaine importance. Le chêne sessile se différencie du chêne pédonculé par sa recherche des zones moins humides : sol bien drainé, microclimat plus sec. On le trouve donc souvent sur les collines, les versants bien exposés, les sols sableux. Le chêne sessile est associé aux essences suivantes : Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Chêne chevelu (*Quercus cerris* notamment dans le Saumurois), Châtaignier, Alisier torminal, Houx, Néflier, Lierre, Chèvrefeuille. Le Charme est fréquent et le Tilleul rare.



et/ou industriels, des extensions urbaines en périphérie de bourg ... Par ailleurs, par son échelle intime, les jeux de lumière, son caractère parfois fermé, le paysage de bocage offre un cadre de vie de qualité auquel sont généralement associés les sentiments de bien être, de calme, de tranquillité, de charme traditionnel ... autant d'atouts importants et attractif à l'échelle du pays.

Le SCOT du Pays du Haut Anjou Segréen s'inscrit dans une dynamique de protection et de valorisation de ces formations végétales : « le maintien du maillage bocager est devenu une contrainte pour les productions agricoles actuelles et devient de la responsabilité des collectivités dans une politique de l'environnement, de l'attractivité et de l'identité du Pays ».

Sur la commune de Querré, les haies sont généralement de bonne qualité associant une strate arbustive et arborée ou alors taillée et bien entretenue, soulignant les pentes et ondulations du plateau, lignes souples et douces.

Le paysage querréen est globalement équilibré : Les haies jouent alors leur rôle d'animation et de structure dans un paysage semi-ouvert. Les vues sont assez longues et relayées par les lignes végétales. La maille bocagère est lâche.

L'extrême sud ouest autour de « la Garenne » présente un paysage totalement ouvert limité au nord et à l'est par les masses boisées des Bois de Vernay et Sinet mais sans aucune ligne végétale au sein de l'enclave agricole.

A l'inverse l'extrémité nord-est autour des « Robineries » offre un paysage plus refermé, à la maille plus lisible et complétée par les bois, les vues y sont donc plus courtes.

**DES ÉLÉMENTS DE
PONCTUATION ET
D'ANIMATION
VALORISANT**

◆ **DES VERGERS**

Activité agricole spécialisée à l'est de la commune « la Retuzière », l'arboriculture fruitière génère un paysage tout à fait particuliers, qui animent le territoire communal par une diversification des ambiances : rythme et structuration par les lignes des arbres fruitiers qui épousent et dessinent les ondulations du relief animation très forte du paysage notamment au printemps, au moment de la floraison, ou encore quand ils sont couverts de plastiques, « mer » blanche et brillante ...

◆ **LES BOIS ET PARCS DES CHÂTEAUX ET MANOIRS**

Points d'appels reconnaissables par les essences particulières qui les constituent (notamment de grands conifères), ils abritent de très beaux châteaux et manoirs souvent bien cachés et qui s'ouvrent de façon très ponctuelle sur le grand paysage (cf. chapitre sur le patrimoine naturel et bâti).

Les bois de Vernay et de Sinet constitués majoritairement de chênes ou de pins constituent un élément particulier du paysage querréen tant pour les ambiances intrinsèques qu'ils dégagent que pour leur rôle de limite dans le paysage, front végétal arrétant les vues.

◆ **LES FONDS DE VALLON ET SECTEUR DE PRAIRIES HUMIDES**

Vallon de la Poulinière, plan d'eau de Maillé - La Sablonnière ces secteurs naturels sensibles contribuent à la qualité du cadre de vie et diversifie les ambiances paysagères.

**Château de Maillé
depuis la RD 770**



**Plateau agricole de la
Garenne**



**Structuration par les
lignes de bocage en
frange est**



**Ponctuation et
animation par les
arbres et le bâti :
Haras de la Grafinière**



**Plateau de la
Chouanière**



Butte de la Bodinière

**Vergers de la
Rétuzière**



**Fond humide de
la Sablonnière**



**Le bourg depuis les
hauteurs des Cloistres**



Vallon de la Poulinière

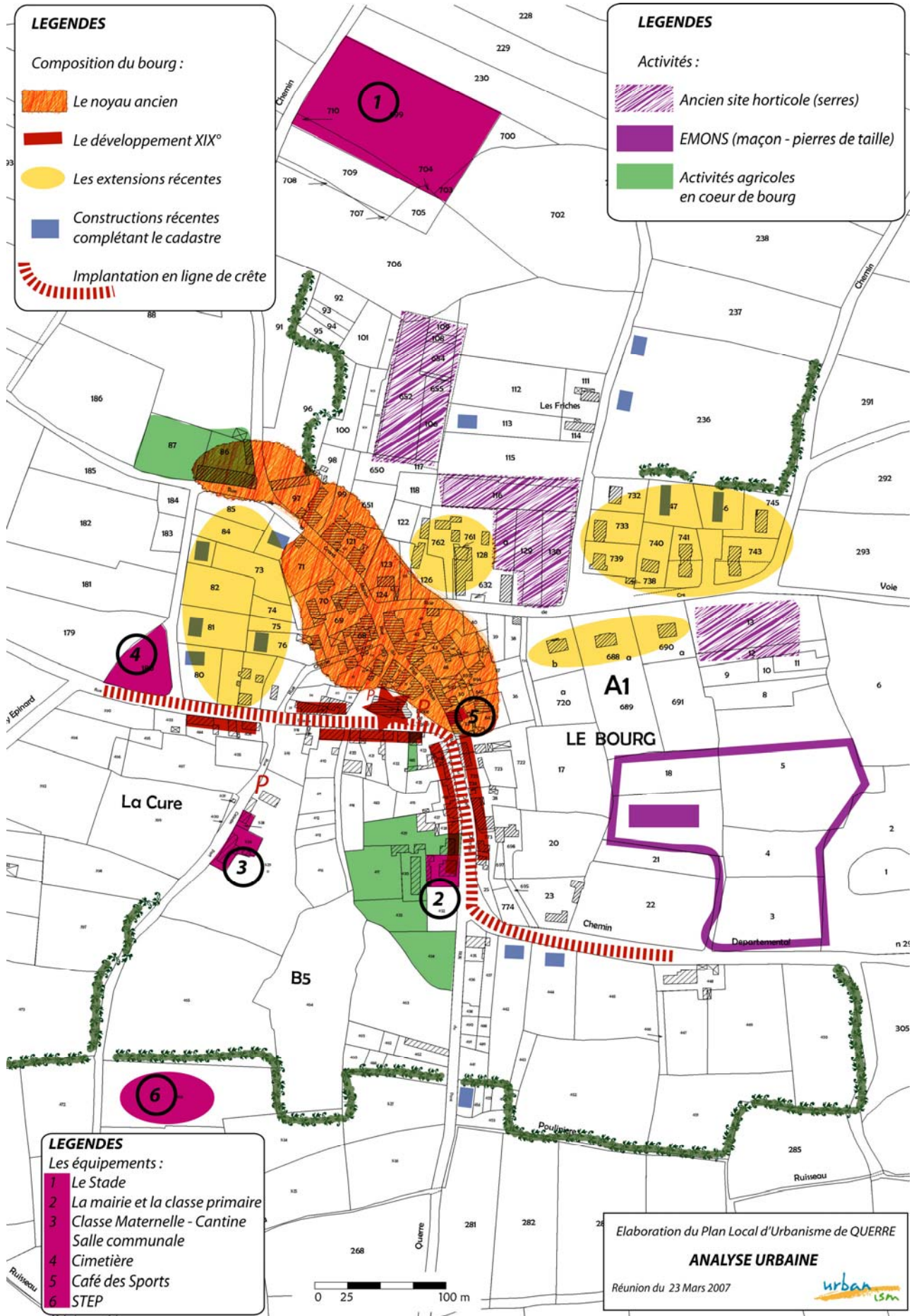


**Ecran des bois de
Vernay**

P
A
R
T
I
E

2

DIAGNOSTIC



LEGENDES

Composition du bourg :

- Le noyau ancien
- Le développement XIX^e
- Les extensions récentes
- Constructions récentes complétant le cadastre
- Implantation en ligne de crête

LEGENDES

Activités :

- Ancien site horticole (serres)
- EMONS (maçon - pierres de taille)
- Activités agricoles en coeur de bourg

LEGENDES

Les équipements :

- 1 Le Stade
- 2 La mairie et la classe primaire
- 3 Classe Maternelle - Cantine
Salle communale
- 4 Cimetière
- 5 Café des Sports
- 6 STEP

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de QUERRE

ANALYSE URBAINE

Réunion du 23 Mars 2007



1

UN BOURG ANCIEN AU RICHE PATRIMOINE QUI CONTRASTE AVEC LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES RÉCENTES.

LE NOYAU ANCIEN

Le bourg est implanté sur un petit relief dominant le vallon de la Poulinière. Le noyau ancien est principalement implanté au nord et à l'est de l'église. Il subsiste quelques imposants bâtiments en moellons de grès et de schiste (Auberge du Plat d'étain, maison du 2 rue Charles Potiron, l'ancien hôtel des Andigné au 6 rue de la Grand-Maison ...). Ces ensembles cohabitent avec de plus modestes demeures, qui s'inscrivent en alignement de la chaussée ou en retrait au fond de petites venelles très étroites ou de cours semi-collectives. Certains édifices sont caractéristiques dans leur volume, leur architecture et leur implantation des dépendances agricoles (étables, remises) et confèrent au bourg un caractère rural. L'espace public se réduit à la rue, chaussée unique mixte soulignée par le bâti sans alignement structurant.

LE DÉVELOPPEMENT DU XIX^{ÈME} SIÈCLE

L'agglomération s'est étirée dans le courant du XIX^{ème} siècle au sud et à l'ouest de l'église avec la construction de maisons à façade sur rue dessinant des rues plus confortables. Les façades sont travaillées avec encadrement des ouvertures et chaînage d'angle en tuffeau ou en briques. Des fermes occupaient la périphérie du bourg ménageant de vastes enclaves non bâties. Si la forme architecturale est différente, cette phase de développement a respecté une certaine densité et un regroupement des volumes bâtis autour de l'église. La place de l'église de faible emprise est entièrement vouée au stationnement et très fréquentée.

LES EXTENSIONS RÉSIDENTIELLES RÉCENTES

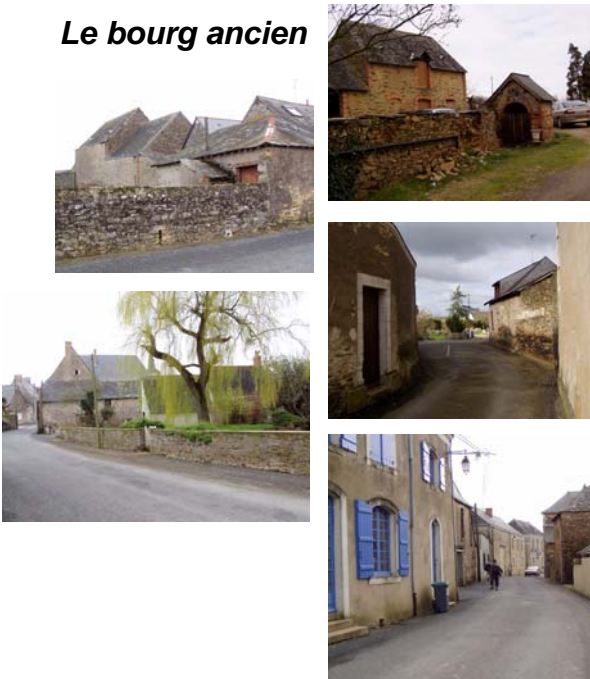
Le parc de logements est relativement ancien puisque, en 1999, seuls 19 logements avaient été construits depuis la dernière guerre. Les constructions récentes ont répondu aux nouveaux besoins et s'inspirent d'un modèle devenu traditionnel mais en rupture avec l'habitat ancien tant dans la forme architecturale que dans la forme urbaine (pavillon souvent bas au milieu d'une parcellaire généralement « carrée »).

Le développement s'est poursuivi vers l'est le long de la rue de Cré en appui sur le plateau bocager, étirant ainsi le bourg à l'opposé des services communaux, puis plus récemment à l'ouest de l'église dans un secteur stratégique pour le bourg (entre le cimetière et l'église et entre les rues de la Grand Maison et du Prieuré) sans aucune recherche de densité ou de greffe urbaine avec le bâti ancien.

Les dernières années ont été le témoin d'une urbanisation diffuse aux franges nord et sud du bourg, maison par maison, sans réflexion d'ensemble.

Deux exploitations d'agricoles en activité s'inscrivent en limite du bourg, leur présence et leurs projets éventuels devront être intégrés dans la réflexion sur le développement urbain.

Le bourg ancien



Les extensions XIXème



Les extensions résidentielles récentes en contraste avec la trame ancienne



Lisière nord



Lisière ouest



Lisière est



Lisière sud



PERCEPTION DU BOURG DANS SON ENVIRONNEMENT

L'analyse du relief couplée au paysage et à l'analyse urbaine met en évidence les différentes perceptions du bourg. Le bourg de Querré prend appui sur une ligne de crête, orientée sensiblement est-ouest dominant le vallon de la Poulinière.

◆ **LES FRANGES URBAINES OUEST, NORD ET EST :**

Ces franges urbaines s'inscrivent à l'articulation du plateau bocager et tissent une relation intéressante avec certaines lignes végétales plus ou moins fortes. Un équilibre végétal / bâti tend à se constituer notamment à l'est où les constructions récentes sont peu perceptibles et où la silhouette du bourg ancien est valorisée par la trame végétale. La limite nord est quant à elle clairement en évolution avec un certain nombre de maisons récentes « satellites » détachées de l'enveloppe urbaine du bourg, les serres qui ne sont plus utilisées ... A l'ouest, la silhouette haute des toitures de quelques maisons anciennes (Auberge du Plat d'Étain et ancien hôtel des Andigné) procurent une certaine épaisseur au bourg.

◆ **LA FRANGE URBAINE SUD :**

La perception sud du bourg est sans conteste la plus sensible du fait de son implantation sur le « coteau » de la Poulinière. La silhouette du bourg est dominée par l'église et l'imbrication des volumes des maisons anciennes regroupées autour de ce noyau fédérateur. Des constructions récentes le long des RD 391 et 290

DES ÉQUIPEMENTS EN NOMBRE LIMITÉ

Le niveau d'équipement de la commune de Querré est extrêmement faible. En dehors de la mairie, on recense :

- l'école composée de 2 classes en deux sites distincts (1 classe maternelle rue Célestin Port et 1 classe primaire au niveau de la mairie),
- des salles associatives rue Célestin Port au sein desquelles sont assurés la demi-pension et le soutien scolaire,
- le bâtiment Mairie - Ecole accueille de plus la bibliothèque.

La commune dispose par ailleurs au nord du bourg d'un stade avec vestiaire desservi par l'eau et l'électricité, et d'un foyer des jeunes. Le club de football querréen ayant fusionné avec celui de Champigné, ces installations ne sont plus occupées désormais que par quelques manifestations ponctuelles d'associations communales.

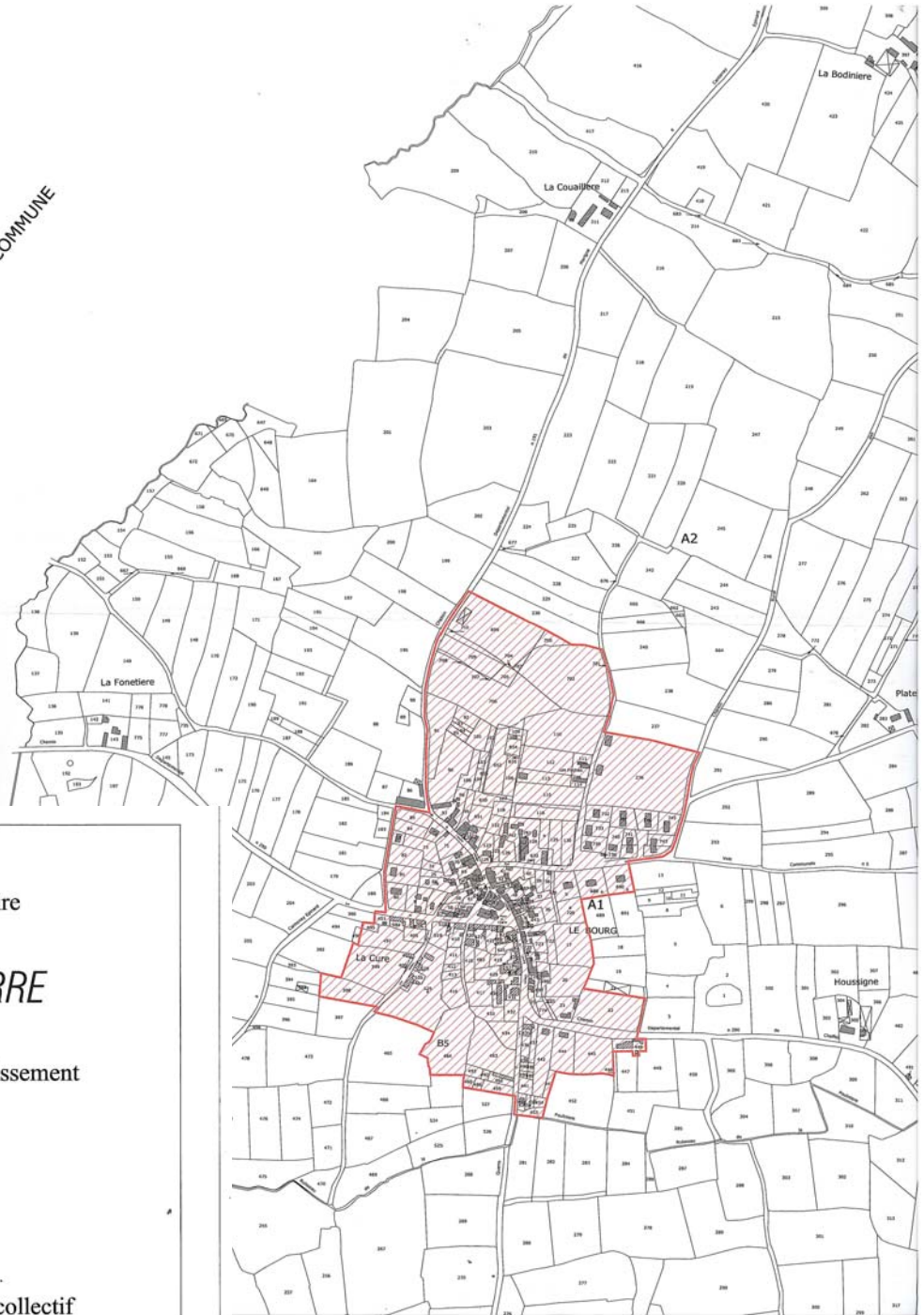
N'ayant guère de vocation touristique, la commune n'accueille aucun équipement de ce type ; elle est néanmoins parcourue par un itinéraire de randonnée.

Les bulletins municipaux soulignent la préoccupation des élus quant à l'adaptation et la confortation de leurs équipements et des services à la population. A cette fin la commune s'est rendue acquéreur de foncier autour du site de l'école et des salles communales le long de la rue Célestin Port.

Parmi les projets futurs, il est envisagé d'étendre l'école pour regrouper les classes et permettre son évolution future éventuelle, de réfléchir à la garde des enfants, d'étendre la bibliothèque, de réaménager la mairie. Il semble par ailleurs que la construction d'un bâtiment soit nécessaire pour le rangement du matériel associatif entre autre.

Ces réalisations devront néanmoins être échelonnées dans le temps, la commune ayant dû faire face en 2004 à la construction de la station d'épuration et à la pose de 2 kilomètres de réseau d'assainissement.

COMMUNE



Département du Maine-et-Loire

Commune de **QUERRE**

Révision n°2 du zonage d'assainissement

Plan de zonage

LEGENDE




Zone d'assainissement collectif

Extrait du plan de zonage d'assainissement

Maitre d'Oeuvre : Mairie de QUERRE

Maitre d'Ouvrage : Mairie de QUERRE

plan de zonage	ECHELLE :	 <p>N.C.A. Environnement</p> <p>11, Allée Jean Monnet 86170 Neuville de Poitou</p> <p>Tel. : 05.49.00.43.20 Fax: 05.49.00.43.30 E-mail : collectivites@nca-env.fr</p>
	1/5 000 ème	
Date : Novembre 2007	Chef projet: Pierre PERNES	
Dessinateur: Pierre PERNES		

**POINT SUR LES
ÉQUIPEMENTS DITS
D'INFRASTRUCTURE**

◆ **L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'ensemble des écarts et des espaces urbanisés du bourg sont raccordés au réseau d'alimentation en eau potable qui ne souffre pas de dysfonctionnements majeurs.

La commune est alimentée en eau potable par le SIAEP de BIERNE (53) à partir des captages de DAON. Le SIAEP a confié la gestion de l'alimentation en eau potable à la SAUR. Les résultats d'analyses des prélèvements effectués en 2005 indiquent une qualité des eaux distribuées conforme aux normes de potabilité de la réglementation des eaux destinées à la consommation humaine selon le code de la Santé Publique.

Le SIAEP de Bierne assure la distribution de l'eau potable pour 6800 abonnés (dont 119 sur Querré), soit 16 342 habitants. En 2005, 1 136 756 m³ d'eau ont été traités et 871 182 m³ ont été consommés soit un rendement primaire du réseau de 81,22 %. Le captage semble en mesure de répondre aux besoins futurs de développement.

La défense incendie est sous la responsabilité des communes, qui doivent s'assurer de son bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle.

Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 mètres par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 mètres pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

A Querré, elle est assurée à l'aide de 2 poteaux d'incendie. D'après le rapport du gestionnaire (la

◆ **L'ASSAINISSEMENT**

La station d'épuration du bourg, a été réalisée durant le premier semestre 2004 et mise en service en juin de cette année là. Elle a

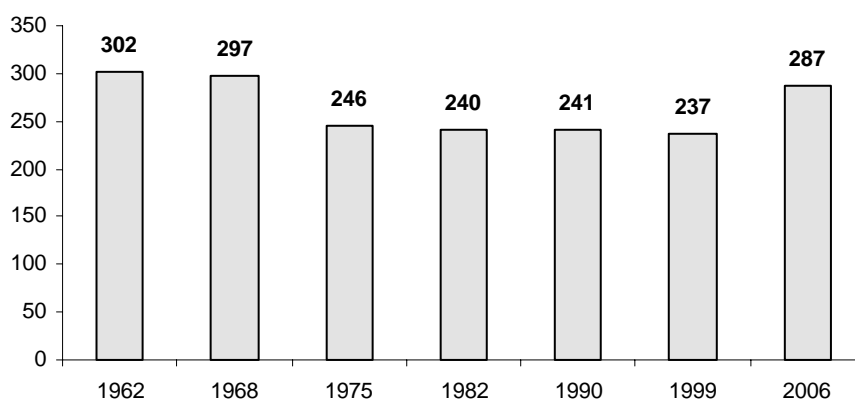
une capacité nominale de 275 équivalents-habitants.

La filière de traitement utilise la technique d'infiltration percolation sur matériaux drainants, plantés de roseaux communs : épuration par Rhizofiltres. Les Rhizofiltres sont constitués d'un massif filtrant sur lequel sont plantés des roseaux qu'ils colonisent en développant un complexe racinaire assimilable à un réseau de drainage. Le rapport annuel de 2005 met en évidence un bon fonctionnement de l'unité de traitement.

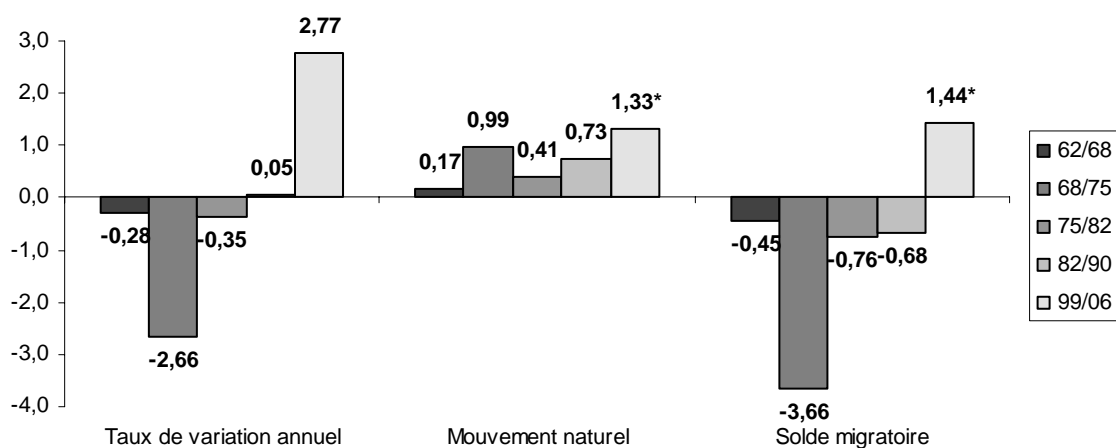
Le schéma d'assainissement a été révisé en Juillet 2005. Il détermine les zones raccordées à l'assainissement collectif autour du bourg. Le PLU et le schéma d'assainissement doivent être parfaitement compatibles. La définition du projet de développement urbain pourrait avoir des incidences sur le schéma, une attention particulière devra être portée sur la compatibilité des documents.

Lors de sa création en 2004, la station collectait les effluents de 72 logements, le café - restaurant, l'horticulteur (8 employés), la mairie, salle communale, l'école primaire et maternelle, le foyer des jeunes et l'église, soit un volume journalier d'eaux usées à traiter estimé à 32,4 m³. Depuis 2004 la commune comptabilise 10 constructions neuves. Un périmètre de 100 m inconstructible autour de la station est préconisé et recommandé.

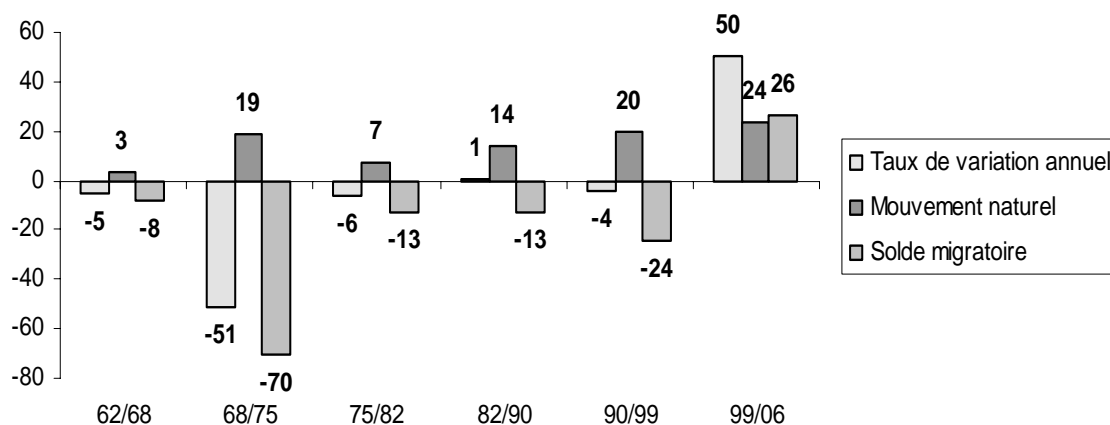
Evolution démographique depuis 1962 (population sans doubles comptes)



Evolution du taux de variation annuel de la population



Evolution de la population (en effectifs) due aux soldes naturel et migratoire



2

LE RETOUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Après avoir connu un fort déclin démographique entre 1968 et 1975, perdant 51 habitants, soit 17.2% de la population, la démographie queréenne s'est ensuite stabilisée jusqu'au recensement de la population de 1999, la commune ne perdant que 9 habitants, soit 3.7% de la population, en l'espace de 24 ans. Jusque 1999, l'évolution démographique queréenne contrastait fortement avec celle observée à l'échelon cantonal, Querré voyant sa population baisser de 21.5% entre 1962 et 1999 alors que dans le même temps celle du canton progressait de 22.1%.

En revanche, depuis 1999, la commune de Querré a recouvré la voie de la croissance démographique, avec un gain de 50 habitants au recensement de 2006, soit une augmentation de population de 21.1% en 7 ans.

Ce retour de la croissance démographique résulte de l'amélioration de l'excédent naturel conjuguée à un solde migratoire positif, ce

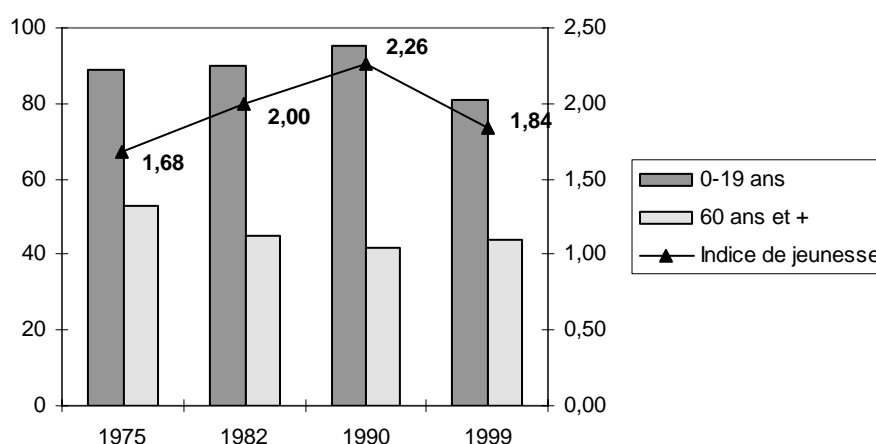
**UNE POPULATION
PARTICULIÈREMENT
JEUNE**

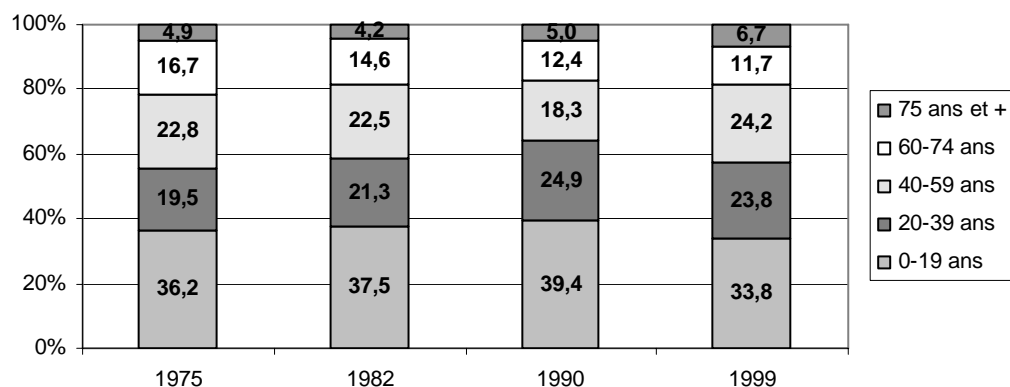
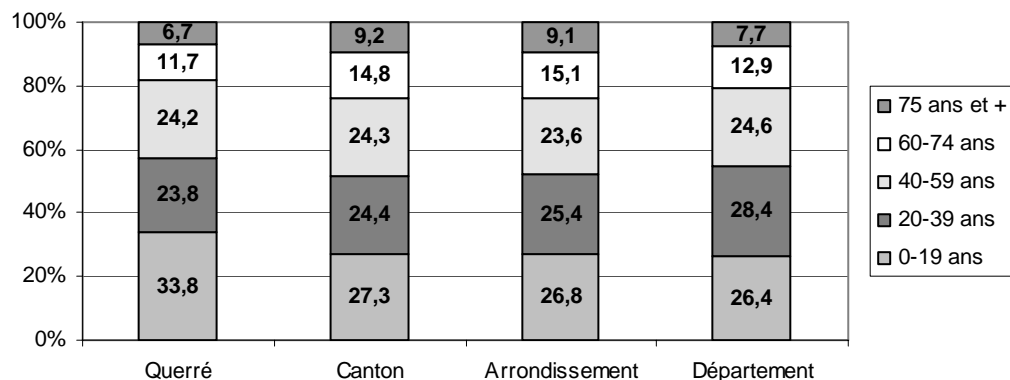
Malgré une remarquable stabilité démographique entre 1975 et 1990, la population queréenne s'est très sensiblement rajeunie au cours de cette période, si bien qu'en 1990, l'indice de jeunesse atteignait 2.26 (95 jeunes de moins de 20 ans contre seulement 42 personnes âgées de 60 ans et plus).

Cet indice s'est légèrement dégradé entre 1990 et 1999, en raison principalement d'une diminution des effectifs des moins de 20 ans, en recul de 14.7%.

Cependant, avec un indice de jeunesse de 1.84 en 1999 contre 1.14 à l'échelle du canton et 1.28 au niveau départemental, la population queréenne reste plus jeune que la moyenne.

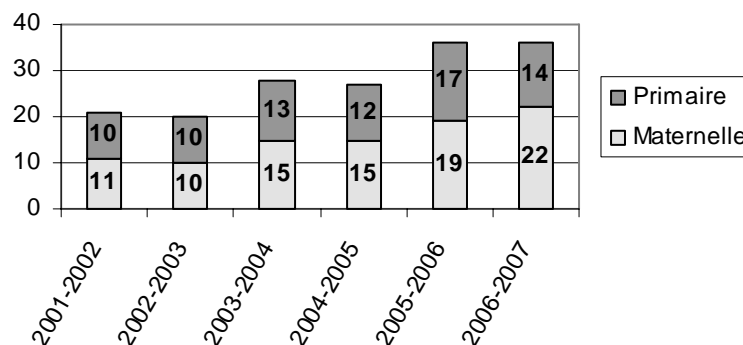
Evolution de l'indice de jeunesse
(rapport moins de 20 ans / 60 ans et plus)



Evolution de la structure par âge de la population**Comparaison de la structure par âge de la population**

En outre, si l'on en juge par l'évolution récente des effectifs scolaires, l'indice de jeunesse s'est probablement amélioré de nouveau depuis, le nombre d'enfants scolarisés à l'école communale ayant augmenté de 71.4% entre les rentrées

Evolution des effectifs scolaires



2001/2002 et 2006/2007

En dépit d'un léger tassement observé entre 1990 et 1999, le poids des moins de 20 ans dans la population totale reste largement supérieure à la moyenne (7 points environ) alors que celui des 60 ans et plus est inférieur de l'ordre de 6 points à celui du canton ou de l'arrondissement.

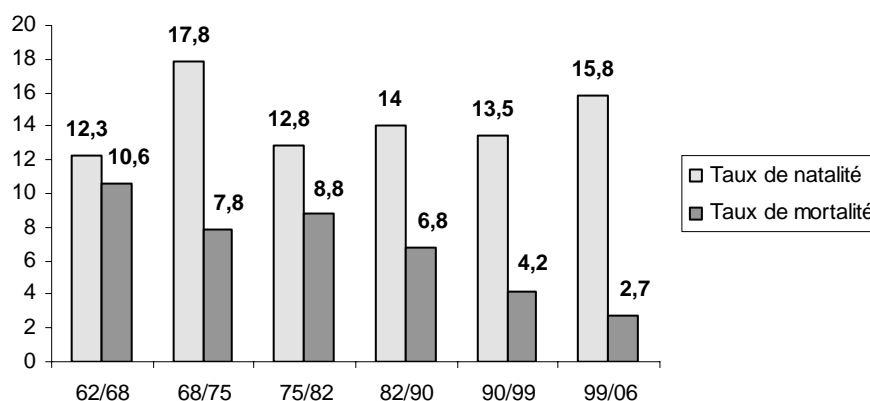
UN DÉVELOPPEMENT ENDOGENE CONSÉQUENT

Commune rurale relativement jeune, Querré bénéficie d'un développement endogène grâce aux effets d'un taux de natalité élevé et d'un taux de mortalité très faible.

Entre 1999 et 2006, sur la base des registres d'état-civil transmis par la mairie, le taux de natalité s'améliorerait encore alors que le

Evolution des taux de natalité et de mortalité

(pour 1000 habitants)



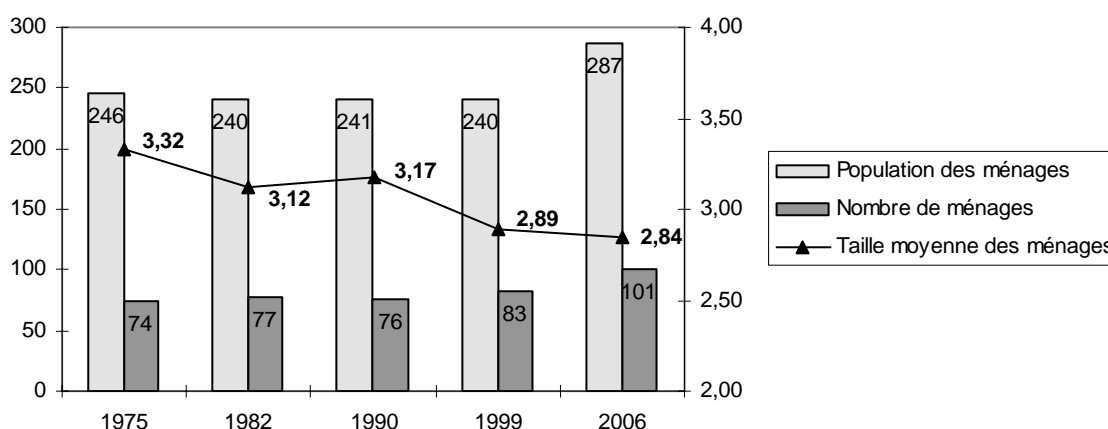
**UNE DIMINUTION DE LA
TAILLE MOYENNE DES
MÉNAGES PLUS FAIBLE
QUE LA MOYENNE**

Du fait du vieillissement relatif de la population et du départ de nombreux jeunes, mais aussi des nouveaux modes de vie (décohabitation, séparation, familles monoparentales ...), on constate une tendance au desserrement des ménages.

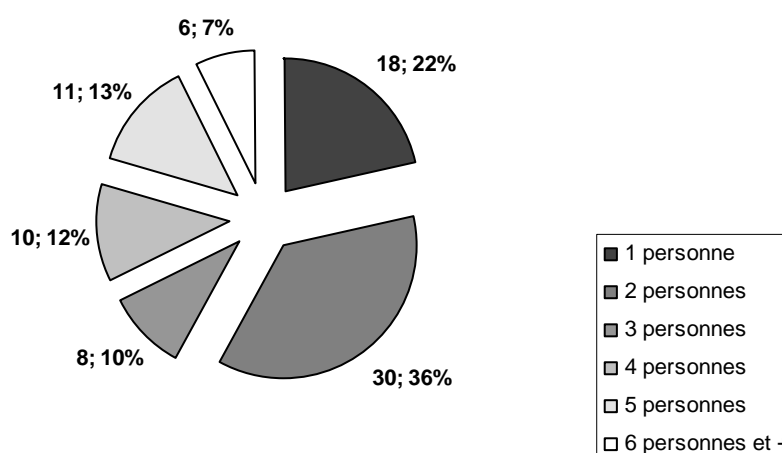
Cependant la baisse reste plus faible que la moyenne ; en effet, la taille moyenne des ménages est passée de 3.12 en 1982 à 2.68 en 1999 à l'échelle du canton et de 2.92 en 1982 à 2.47 en 1999 au niveau départemental.

En outre, d'après les comptages issus de la collecte du recensement 2006, l'érosion du taux d'occupation des résidences principales semble avoir été très faible depuis 1999.

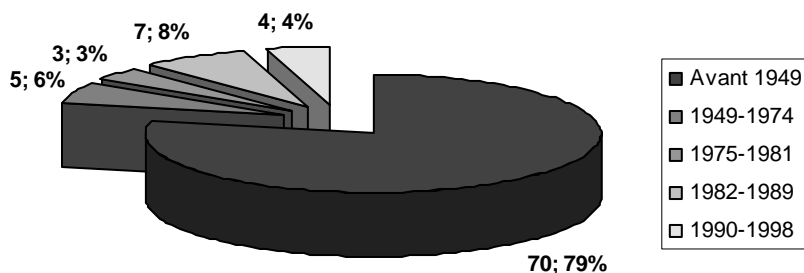
Evolution de la taille moyenne des ménages



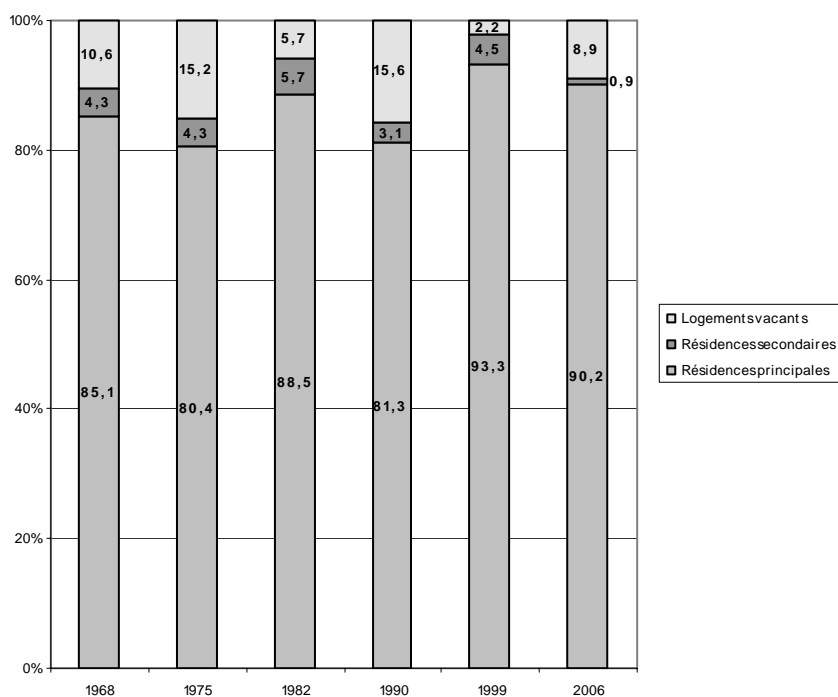
Résidences principales selon la taille des ménages
(en 1999)



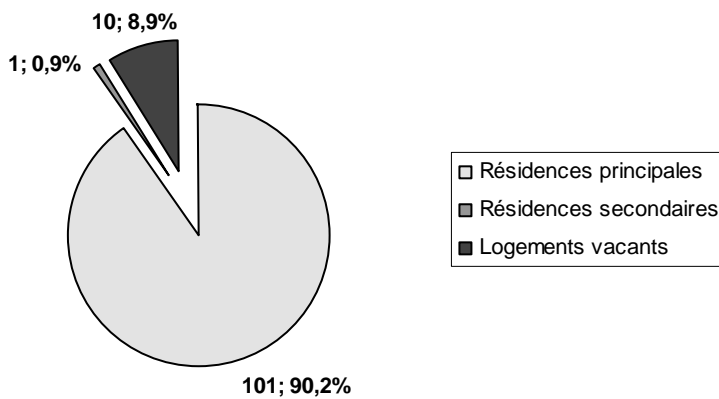
Epoque d'achèvement des logements
(RGP 1999)



Evolution de la structure du parc de logements



Structure du parc de logement
(en 2006)



3

LES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT QUERRÉEN

EXAMEN DES BESOINS
EN LOGEMENTS NON
DÉMOGRAPHIQUES

Avant de contribuer à l'augmentation de la population, la construction de logements neufs doit d'abord couvrir les besoins en logements non démographiques constitués par le renouvellement du parc ancien, la variation du stock de résidences secondaires et logements vacants, et le desserrement des ménages.

◆ **LE RENOUVELLEMENT DU PARC ANCIEN**

Le parc de logements est relativement ancien puisque, en 1999, seuls 19 logements avaient été construits depuis la dernière guerre, soit une proportion de 21.3% ; cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, était alors de 47.2% dans le canton et de 64.7% dans le département.

	1990-1999	1999-2006
Variation du parc	- 7	+ 23
Construction neuve	# 4	# 15
Renouvellement du parc	11	- 8

Du fait probablement de son ancienneté, et du faible attrait résidentiel de la commune jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle, une part non négligeable du parc ancien (11.5%) a disparu entre 1990 et 1999.

A l'inverse, depuis 1999, le nombre de logements augmente plus vite que le nombre de constructions neuves, ce qui signifie qu'il y a création de logements au sein du bâti ancien par changement de destination ou par découpe d'une habitation en plusieurs appartements.

◆ **LA VARIATION DU STOCK DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS VACANTS**

	1990-1999	1999-2006
Variation du stock de résidences secondaires	+ 1	- 3
Variation du stock de logements vacants	- 13	+ 8
Variation globale	- 12	+ 5

Entre 1990 et 1999, on a constaté une nette diminution de la vacance, qui est passée d'un niveau très élevé (15.6% du parc de logement) à un niveau très faible, voire insuffisant de 2.2% seulement.

Cette baisse rapide du nombre de logements vacants (- 13) s'explique pour moitié par la disparition des logements (7) et pour moitié par une réhabilitation sous forme de résidences principales (6 logements).

A l'inverse, depuis 1999, si l'on constate un tarissement du stock de résidences secondaires, on note également une nouvelle hausse du nombre de logements vacants (+ 8), la vacance atteignant de nouveau un niveau relativement important (8.9% du parc). Ce chiffre important peut vraisemblablement s'expliquer par un nombre significatif de logements en cours de construction, comptabilisé sous forme de logements vacants lors du dernier recensement.

◆ **LE DESSERREMENT DES MÉNAGES**

La diminution modérée du taux d'occupation des résidences principales influence assez peu les besoins en logements non démographiques.

En effet, si 7 logements supplémentaires auraient été nécessaires pour loger la population des ménages de 1990 en 1999 compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages de 3.17 à 2.89 personnes par ménage, seul 1 logement supplémentaire aurait suffi entre 1999 et 2006.

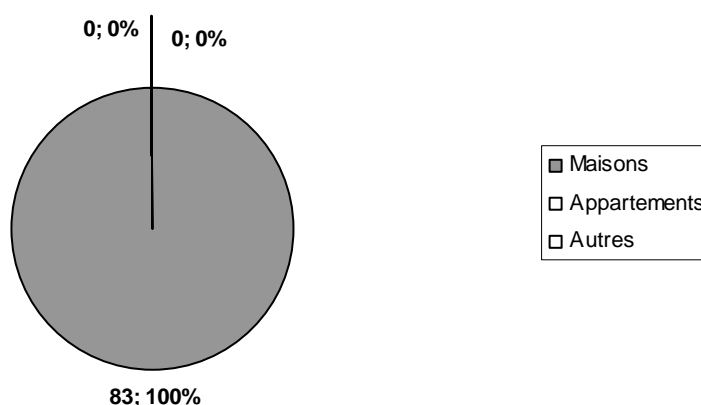
	1990-1999	1999-2006
Renouvellement du parc	+ 11	- 8
Variation du stock RS + LV	- 12	+ 5
Desserrement	+ 7	+ 1
POINT MORT	+ 6	- 2
POINT MORT ANNUEL	+ 0.7	- 0.3
Construction neuve	4	15
Effet démographique	- 2	+ 17

Au cours des dernières périodes intercensitaires, les besoins en logements non démographiques ont été relativement faibles, si bien que l'évolution démographique dépendait étroitement du rythme de la construction neuve.

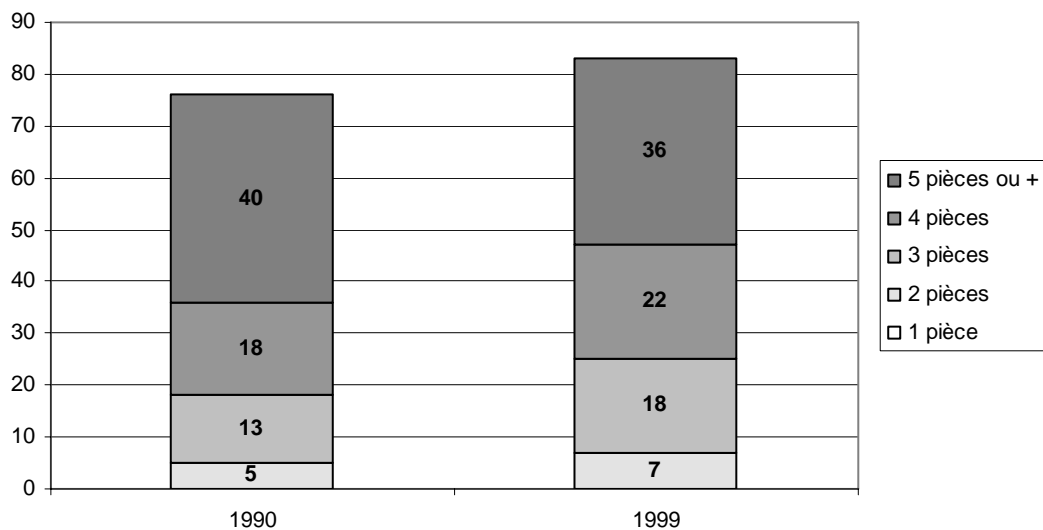
La période récente a ainsi profité de l'engouement des mises en chantier ces dernières années.

Répartition des résidences principales selon le type

(en 1999)

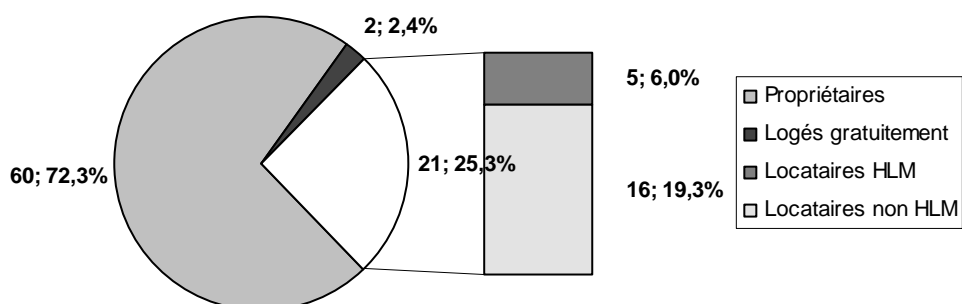


Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces



Statut d'occupation des résidences principales

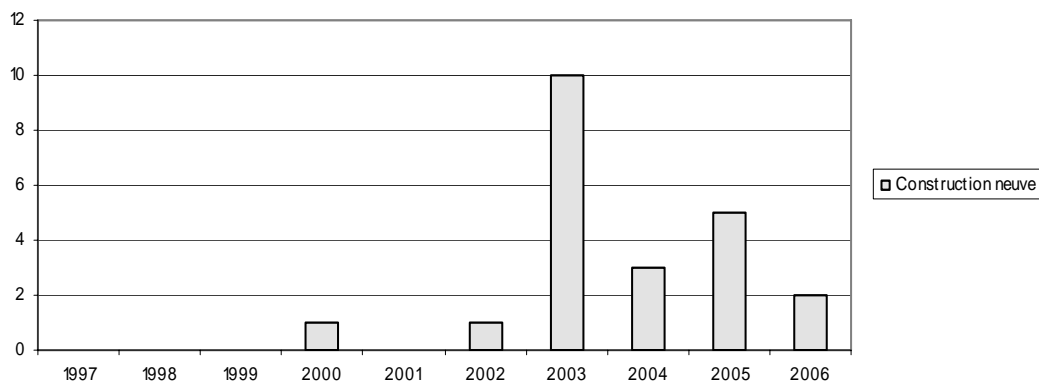
(en 1999)



**UNE ACCÉLÉRATION
RÉCENTE DU RYTHME DE
LA CONSTRUCTION
NEUVE**

Alors que jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle, la construction neuve était pratiquement inexistante sur la commune de Querre (inférieure à 1 logement par an en moyenne), on perçoit une évolution sensible depuis 2003, si bien que ces quatre dernières années, elle est en moyenne de 5 logements par an (logements autorisés).

Evolution du nombre de logements autorisés



**UN PARC DE
RÉSIDENCES
PRINCIPALES PEU
DIVERSIFIÉ**

Un parc exclusivement composé de maisons individuelles

En 1999, la totalité des logements se présentaient sous la forme de maisons individuelles.

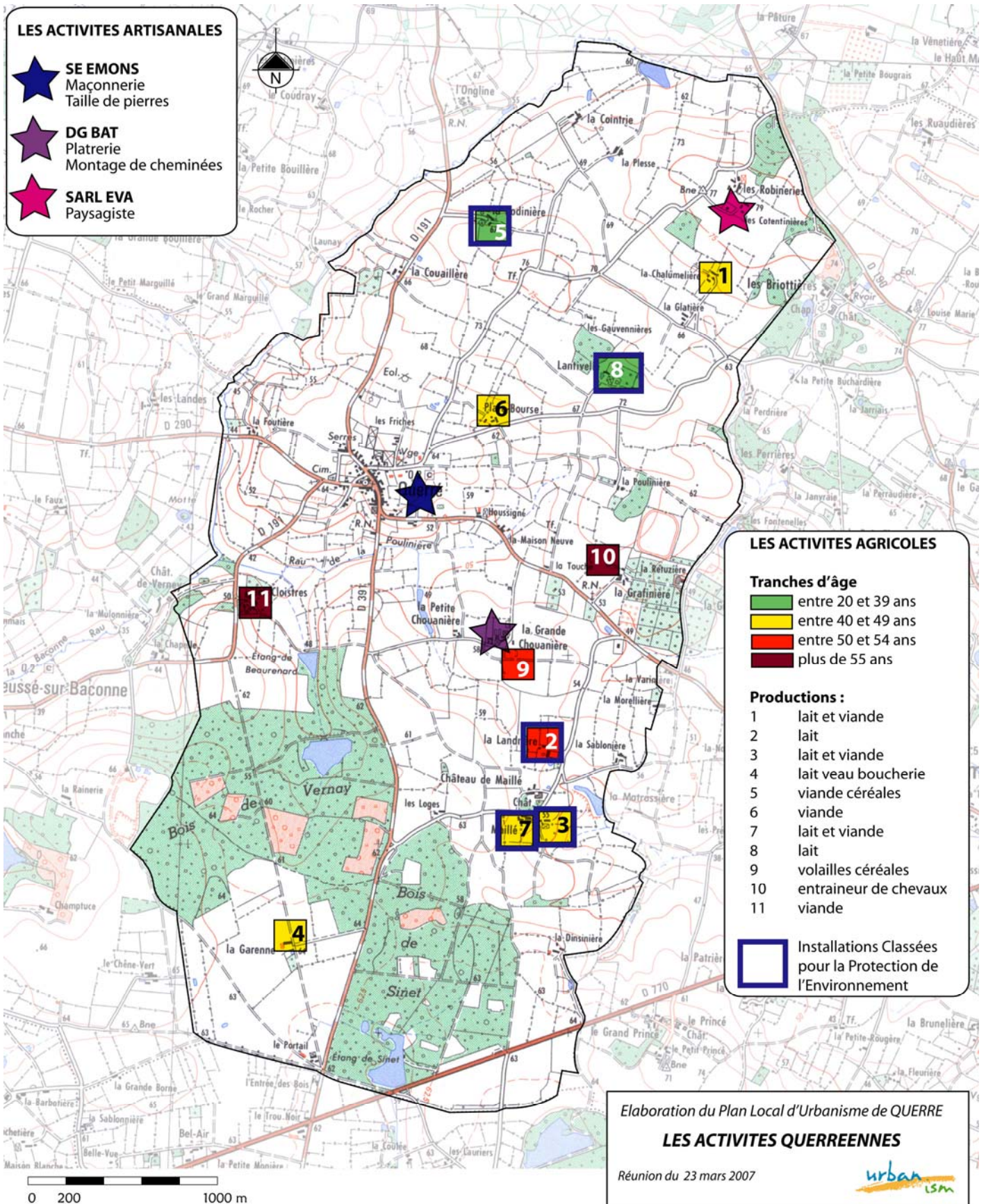
En terme de taille des logements, on constate une assez bonne corrélation avec la composition des ménages : 25 logements de 2 ou 3 pièces pour 18 ménages d'une seule personne, 47 logements de 2,3 ou 4 pièces pour 48 ménages d'une ou deux personnes.

Un parc dominé par les propriétaires occupants

Près des trois quarts des résidences principales sont habitées par leur propriétaire, le parc locatif représentant à peine plus du quart de ce parc.

Le parc locatif social est relativement bien représenté pour une commune de cette strate démographique, d'autant plus que le nombre de logements locatifs sociaux est passé de 5 en 1999 à 15 actuellement (+ 60%), ce qui représente 15% de l'ensemble des résidences principales et 27.9 locatifs HLM pour 1 000 habitants.

Par ailleurs, le parc de logements compte à la Plesse 4 logements sociaux réalisés par un privé mais pour lesquels la commune a participé.



4

UNE ECONOMIE PRINCIPALEMENT Tournée VERS L'AGRICULTURE

**PLUS D'ACTIFS
RÉSIDENTS
QUE D'EMPLOIS DANS LA
COMMUNE**

En mars 1999, la commune de Querré hébergeait 105 actifs, dont 98 occupés, alors qu'il n'y avait plus que 56 emplois dans la commune, soit un taux d'emploi relativement faible (0.53).

A l'époque, 34.7% des actifs occupés travaillaient sur place, contre 65.3% dans une autre commune. Les sorties s'opéraient alors principalement en direction d'Angers (20.3%), Champigné (12.5%), Beaucozéz (9.4%), Le Lion-d'Angers (7.8%), Tiercé (4.7%), ...

Les emplois locaux étaient à 60.7% occupés par des actifs résidents et à 39.3% par des actifs en provenance d'autres

**DES EMPLOIS POURVUS
PRINCIPALEMENT
PAR LE SECTEUR
AGRICOLE**

◆ **L'AGRICULTURE**

La commune de Querré appartient à la région agricole du bocage angevin. L'agriculture y valorise 750 ha, soit 60.4% de la superficie communale. Cette superficie est à peu près équivalente à la surface valorisée par les exploitations agricoles ayant leur siège à Querré (763 ha).

Lors du dernier recensement agricole (2000), la commune de Querré comptait 14 exploitations agricoles, soit pratiquement autant qu'en 1988 (15), pour 17 chefs et coexploitants à temps complet.

L'agriculture faisait alors travailler l'équivalent de 38 personnes à temps complet, dont l'équivalent de 16 emplois salariés, ce qui représente environ les deux tiers des emplois disponibles dans la commune.

Le recensement réalisé avec les élus en 2007 fait état de 11 exploitations agricoles.

L'activité agricole est exercée à titre individuel dans 10 exploitations et sous forme sociétaire dans 4 exploitations : 2 EARL, 1 SCEA et 1 GAEC.

Entre 1988 et 2000, la surface valorisée par les exploitations querréennes a progressé de 5.1%, si bien que la surface moyenne des exploitations a bondi de 40 à 53 ha ; 6 exploitations valorisaient alors au moins 60 ha, pour une moyenne de 83 ha.

Cependant les structures foncières restent relativement réduites pour une zone d'élevage bovin.

L'élevage bovin reste la véritable pierre angulaire de l'agriculture querréenne et demeure un facteur identitaire prégnant dont l'empreinte sur le paysage semble indélébile : 78.6% des exploitations pratiquent cette activité, soit en production viande (5 exploitations), soit en production laitière (2), soit en mixte (4).

Le cheptel est en augmentation puisque l'on recense 226 vaches allaitantes en 2000 (contre 84 en 1988) pour 129 droits à

produire) et 212 vaches laitières (contre 272 en 1988) pour 1 075 000 litres de quotas laitiers.

On signale également la présence de deux élevages ovins, dont un dans une exploitation pratiquant déjà l'élevage bovin, un élevage de volailles et un éleveur de chevaux (entraîneur - Haras de la Grafinière).

La ventilation des surfaces cultivées est représentative d'une région vouée à l'élevage bovin. En effet, les trois-quarts de la surface agricole sont destinés à l'alimentation du bétail (prairies, maïs fourrager, luzerne).

Les prairies permanentes et temporaires représentent 64% de la SAU totale et 87% de la superficie fourragère. Le solde de la sole est couvert par les surfaces en céréales et oléo-protéagineux (colza, tournesol principalement).

Les amendements apportés au sol, les aménagements hydrauliques (drainage de 199 ha, soit 26% de la SAU des exploitations, et irrigation de 38 ha à la Violette, soit 5% de la SAU des exploitations) ont permis le développement des grandes cultures ainsi que du maïs.

Néanmoins le bocage reste toujours l'emblème de la campagne querréenne et marque fortement sa physionomie.

La moyenne d'âge des exploitations est actuellement voisine de 45 ans, ce qui à l'échelle du PLU reste relativement jeune. Quatre exploitants sont âgés de 55 ans et plus ; un seul aurait pour l'instant une perspective de reprise de son exploitation.

La grande majorité des exploitations agricoles est implantée dans l'espace rural comme l'illustre la carte jointe. Cependant, trois sièges dont les exploitants ont plus de 50 et plus de 55 ans sont localisés aux franges du bourg.

◆ **LES AUTRES ACTIVITÉS**

En dehors de l'activité agricole, l'économie locale est assez pauvre. Dépourvue de zone d'activités, la commune n'accueille en effet que quelques entreprises :

- SE EMONS (Roquet), maçonnerie et taille de pierre,
- DG BAT (la Grande Chouanière), cheminées sur mesure, pose de carrelage, terres cuites et faïences,
- SARL EVA (les Contentinières), paysagiste.

Le Café des Sports (12 rue du Grand Chemin) est le seul commerce implanté dans le bourg (café restaurant bureau de tabac).

L'horticulteur (EURL Joël MASSEROT) n'est désormais plus en activité et n'a pas de repreneur. Les serres couvrent encore un vaste espace aux franges nord et est du bourg, vestige d'une activité aujourd'hui disparue.

P
A
R
T
I
E

3

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD
ET LA DELIMITATION DES ZONES

1

LES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être élaboré dans le respect des principes de développement durable tels qu'ils sont énoncés à l'article L. 121 du Code de l'urbanisme :

- ⇒ principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural d'une part, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- ⇒ principe de diversité et de mixité sociale ;
- ⇒ principe de respect de l'environnement par une utilisation économe de l'espace et une prise en compte des risques de toute nature.

A la suite de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU, M. le Préfet de Maine-et-Loire a transmis à la mairie de Querré un dossier d'association des services de l'Etat qui met en relief les enjeux principaux identifiés par l'Etat auxquels est confronté le territoire communal, en soulignant les objectifs qui résultent des politiques nationales, notamment en matière de sécurité, d'environnement, d'habitat, de transports, ...

Compte tenu des problématiques et enjeux propres au territoire communal, ce document liste les préoccupations auxquelles les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doivent permettre de répondre :

- ⇒ veiller à la prise en compte des risques et des nuisances ;
- ⇒ protéger et valoriser le patrimoine historique et culturel ;
- ⇒ préserver les zones de richesse agronomique ;
- ⇒ assurer la protection des milieux naturels sensibles ;
- ⇒ valoriser les paysages et assurer une gestion équilibrée de l'espace ;
- ⇒ prendre en compte la demande de logement social ;
- ⇒ assurer la protection de la ressource en eau ;
- ⇒ veiller à la prise en compte des enjeux de mobilité et de déplacements ;
- ⇒ améliorer la sécurité routière.

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Vers quel rythme de développement s'orienter ?

Suite à une phase de déclin démographique, puis de stabilité, la commune de Querré semble reconquérir un regain d'attractivité. Depuis 2000, 50 nouveaux habitants ont été accueillis sur la commune. L'accueil de population nouvelle semble amorcer un renouvellement démographique (rajeunissement de la population, amélioration du mouvement naturel, maintien de la taille moyenne des ménages...). Mais il n'est toutefois pas sans conséquence sur la capacité des équipements : augmentation des effectifs scolaires (+15 élèves), réalisation d'une station d'épuration en 2004...

L'élaboration du PLU revêt donc un double enjeu pour la Municipalité :

- s'orienter vers un rythme de développement maîtrisé, compatible avec l'offre en équipements, mais permettant aussi d'entretenir un renouvellement régulier de la population pour les quinze prochaines années ;
- favoriser l'accueil de jeunes ménages afin de limiter le desserrement des ménages, en proposant un parcellaire moyennement dense (acquisition foncière moins onéreuse) et en étoffant l'offre en logements locatifs sociaux ou privés ou en accession à la propriété aidée.

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune a-t-elle pour vocation de se développer économiquement ?

L'activité économique est surtout représentée par les activités agricoles avec une quinzaine d'exploitations recensées. Du point de vue des activités artisanales, elles sont au nombre de trois et le bourg ne compte qu'un café comme service à la population.

La commune ne semble donc pas avoir pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles activités, d'autres communes du Pays s'avérant plus attractives en terme de desserte routière et de services aux entreprises. L'enjeu de l'élaboration du PLU consiste plutôt pour la Municipalité à réfléchir aux moyens et actions à mettre en œuvre pour :

- veiller au maintien de l'activité agricole et à son développement, une activité, qui, par sa présence et sa vocation multifonctionnelle, s'avère non seulement productrice de biens et d'emplois, mais aussi préservatrice d'espaces paysagers de qualité ;
- répondre aux éventuels besoins d'extension des autres activités existantes ou d'implantation de quelques nouvelles activités d'intérêt local qui contribuent au maintien d'une certaine animation sur la commune.

L'ENJEU DE PROTECTION DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX FAÇONNANT L'IDENTITÉ DU BOURG ET DE LA COMMUNE

Quelle place pour le patrimoine architectural et naturel dans le projet de développement communal ?

La configuration traditionnelle et l'image du bourg de Querré tendent à être bouleversées ces dernières années par le développement en diffus de l'urbanisation. La Municipalité souhaite alors profiter de l'élaboration de son document d'urbanisme pour entamer une réflexion sur l'intégration paysagère des extensions urbaines et sur la valorisation de l'image du bourg.

A une plus large échelle, elle souhaite intégrer la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural du territoire à son projet de développement, car ce sont aussi ces éléments qui participent à l'attractivité et au charme de la commune. Cet enjeu est par ailleurs une des bases du projet du SCOT.

Les grands massifs forestiers au sud de la commune, les autres petits boisements, les haies bocagères, les petites vallées et fonds humides, le patrimoine bâti ancien de qualité et le petit patrimoine rural (puits et murets)... sont autant d'éléments qui fondent l'identité de la commune et participent à la qualité du cadre de vie et qu'il convient de protéger.

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION PAR RAPPORT AUX RISQUES ET NUISANCES

La commune de Querré est soumise à des risques et nuisances que le projet de développement de la Municipalité doit s'attacher à prendre en compte :

- le risque d'incendie généré par les surfaces boisées de la commune ;
- le risque d'instabilité des sols généré par le phénomène de retrait-gonflement des argiles qualifié de faible sur une partie du territoire ;
- les nuisances induites par le caractère humide de certains terrains, notamment au niveau du bourg ;
- les risques et nuisances liées aux anciennes concessions minières, à la canalisation de transport de gaz et au centre d'enfouissement des déchets de la commune voisine ;
- les nuisances liées à certaines activités ou équipements (élevage, station d'épuration...) ;
- les risques et nuisances liées à la RD770, voie classée à grande circulation.

2

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION

1. Le rythme de développement

Afin de maintenir et d'entretenir le renouvellement de la population, la Municipalité a choisi de reconduire le rythme de la construction neuve observé ces quatre dernières années, à savoir **5 constructions nouvelles par an en moyenne**. Elle se fixe ainsi comme objectif démographique optimal un gain de 170 habitants en une douzaine d'années, soit une population estimée à **460 habitants** à l'horizon 2020. Cette estimation est basée sur un maintien du taux d'occupation des ménages à 2.8 personnes et sur une population totale de 290 habitants début 2008.

La Municipalité recherche avant tout à maintenir son dynamisme démographique et d'en maîtriser les conséquences sur la capacité des équipements (cf. Les besoins en matière d'accueil d'équipements page suivante).

Concernant la compatibilité de cet objectif avec les orientations du SCOT en cours d'élaboration, le projet de la Municipalité respecte les premiers éléments du diagnostic et de la version provisoire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui ont été transmis à la Municipalité. Mais elle ne dispose pas encore d'éléments opposables et notamment des prescriptions du Document d'Orientations Générales. Concernant le Programme Local de l'Habitat, ce dernier approuvé en 2003 est aujourd'hui caduc et le nouveau PLH n'a pas encore été lancé.

2. Les superficies nécessaires au projet de développement et la densité des constructions

L'analyse du parc de logements montre que la réappropriation du bâti existant a créé des résidences principales ces dernières années (une quinzaine de logements). La Municipalité a fait le point sur ce potentiel, aujourd'hui relativement modeste : il est quasi inexistant dans le bourg et estimé à une douzaines de bâtiments agricoles de caractère dans l'espace rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'une réhabilitation, ce changement de destination étant par ailleurs fortement encadré pour préserver le caractère rural de la commune (cf. La nomenclature des zones du PLU, pages suivantes). Au vu des jeunes ménages récemment accueillis et de la population nouvelle espérée, la Municipalité table sur un maintien de la taille moyenne des ménages. Un recours à la construction neuve s'avère donc nécessaire pour entretenir le renouvellement démographique. Le point mort devant vraisemblablement être proche de zéro, toute construction neuve induira une hausse de la population.

L'objectif fixé requiert alors la mise en œuvre de moyens permettant la réalisation de **60 logements environ en 12 ans**.

Afin de définir les superficies de terrains constructibles nécessaires à la concrétisation de son projet, elle s'est intéressée dans un premier temps à la valorisation du tissu existant et notamment au potentiel offert par les dents creuses au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et équipée du bourg. Mais cette dernière n'offre guère qu'une ou deux possibilités d'implantation nouvelle. Afin de satisfaire l'enjeu de développement urbain et les objectifs démographiques exprimés, le développement urbain doit donc s'envisager **sous forme organisée**.

Afin de s'inscrire dans une gestion économe de l'espace, la Municipalité s'est orientée vers une densité moyenne de **12 logements à l'hectare, soit un parcellaire moyen de 500-600 m² en comptant 30% de l'espace dédié aux espaces publics (voirie, placettes, espaces verts...)**. L'ouverture à l'urbanisation de 5 hectares s'avère nécessaire. Toutefois, afin de s'assurer de la réalisation de son objectif, de tenir compte de la rétention foncière et d'anticiper le développement de la commune, la Municipalité a préféré se donner une marge de manœuvre en permettant l'accueil d'une douzaine de logements supplémentaires, **soit un potentiel de développement de l'ordre de 6 ha**.

3. La diversité de l'offre en logements et la mixité sociale

La Municipalité souhaite mettre en avant la qualité de son offre en mettant en œuvre des moyens réglementaires ou incitatifs aboutissant :

- à l'obtention d'opérations au parcellaire diversifié, favorisant ainsi la mixité sociale au sein d'un même quartier,
- à la réalisation de logements locatifs à caractère social (application de l'article L.123-1-16 du Code de l'urbanisme),
- à une qualité des opérations urbaines en terme d'implantation des constructions favorisant les économies d'énergie et limitant les vis-à-vis entre voisins, d'utilisation de techniques et de matériaux de constructions respectueux de l'environnement (récupération des eaux de pluie, utilisation du bois...) et d'intégration paysagère.

Concernant l'accueil des Gens du Voyage, la compétence est intercommunale. La commune de Querré n'est pas concernée par l'obligation de réaliser une aire d'accueil aménagée.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS ET D'AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT URBAIN

La commune s'est équipée en 2004 d'une station d'épuration traitant les eaux usées de l'ensemble du bourg. D'après le dernier bilan de fonctionnement, il ressort que la station est utilisée à 35% de sa capacité et qu'elle est donc en mesure de recevoir les effluents de l'ordre de 60 logements supplémentaires. Il appartient donc à la Municipalité de préserver ses possibilités d'extension à long terme dans la continuité du site actuel.

La Municipalité souhaite désormais concentrer ses efforts financiers en direction des équipements scolaires et périscolaires. Son projet consiste à regrouper les deux classes en un site commun, à l'est de la rue Célestin Port. Au vu de la population future que la commune prévoit d'accueillir, il sera nécessaire d'envisager à plus ou moins long terme une extension de l'école. La Municipalité tablant sur une arrivée de jeunes ménages avec enfants, elle a le souci d'améliorer l'offre en services à la population. L'extension de l'école pourra aussi être mise à profit pour l'ouverture d'une salle supplémentaire permettant l'accueil des enfants avant et après la classe. D'autres besoins sont d'ores et déjà exprimés par la population comme l'extension de la bibliothèque ou la mise à disposition de nouvelles salles pour le matériel des associations.

Ces projets n'auront pas encore de concrétisation immédiate, mais l'objectif à travers le PLU est de ne pas entraver leur réalisation.

La Municipalité est par ailleurs préoccupée par le problème des déplacements automobiles au sein du bourg. Une réflexion est donc à mener au niveau des futures extensions urbaines pour compléter la maille viaire existante et conforter les liaisons douces (piétons et cycles). En outre, l'élaboration du PLU a été l'occasion pour la Municipalité d'envisager la commande d'une étude de sécurisation et de mise en valeur de la traversée du bourg ancien et de la place de l'Eglise.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

Sur le plan agricole, la pérennité et le développement des exploitations agricoles requièrent le maintien d'espaces cohérents et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement des activités agricoles et de leur organisation spatiale. La volonté municipale est donc de préserver l'espace agricole de tout mitage par des constructions diffuses à usage non agricole.

Concernant les autres activités, l'objectif est de ne pas entraver le développement des activités existantes et de permettre éventuellement l'accueil de quelques activités non nuisantes au sein du bourg dans l'optique de dynamiser l'animation locale.

La Municipalité a en revanche décidé d'interdire la création de carrières sur l'ensemble du territoire communal, compte tenu à priori de l'absence de potentiels intéressants, mais aussi de la sensibilité paysagère de la commune, de l'intérêt écologique de certains milieux, de l'intérêt paysager des boisements recouvrant une grande partie du territoire et du risque de nuisances, notamment sonores.

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION

1. Un développement urbain sous forme organisée et axé uniquement sur le bourg de Querré

Afin de limiter au mieux la consommation d'espaces agricoles, la Municipalité a défini un projet de développement affirmant l'arrêt des extensions linéaires diffuses au niveau du bourg et de l'espace rural et axant le développement urbain sous forme organisée au plus près du pôle d'équipements et d'animation locale du centre-bourg.

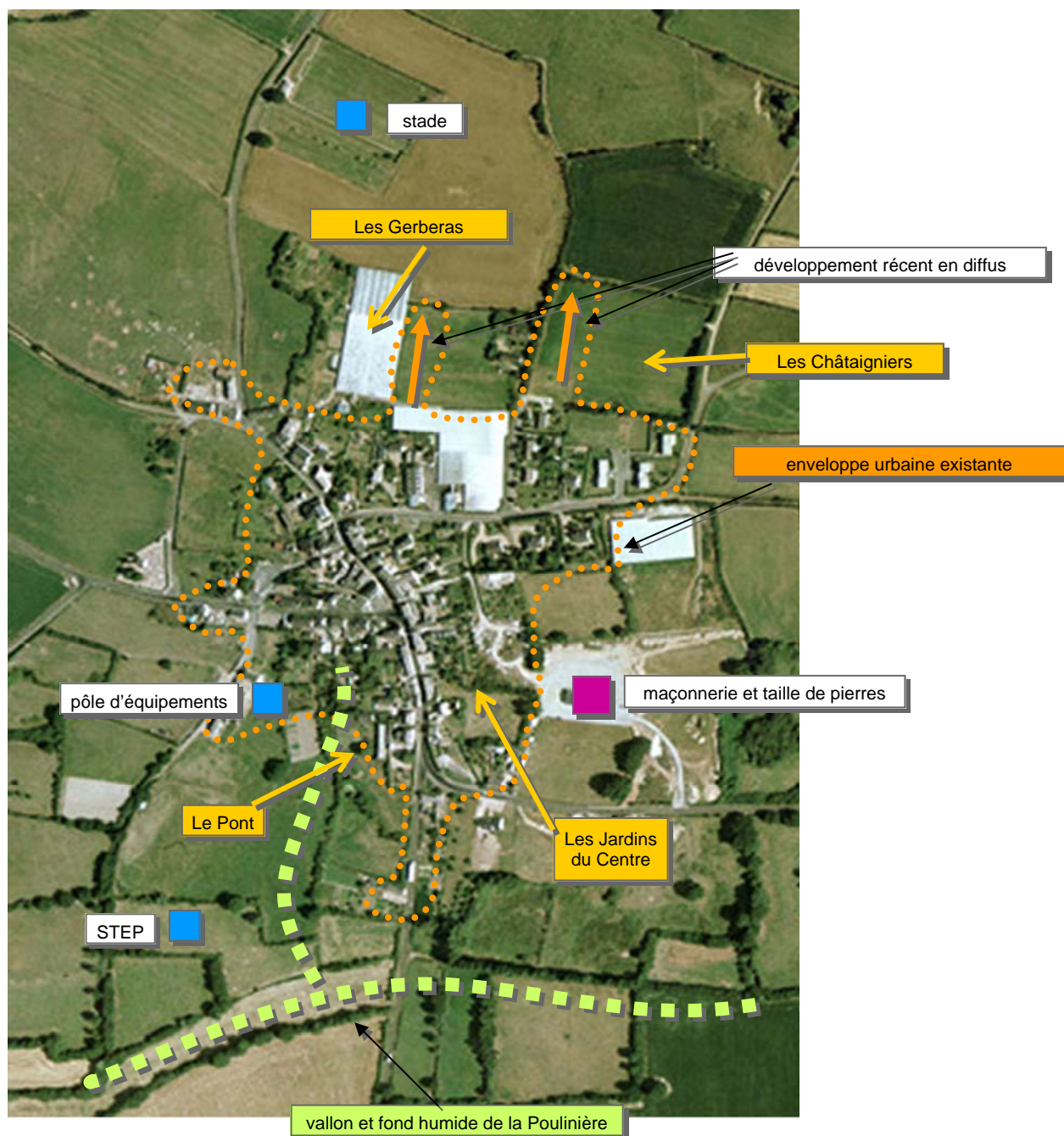
Afin de limiter les déplacements automobiles au sein du bourg et de conforter l'animation locale, la Municipalité a souhaité privilégier dans un premier temps un développement au cœur du bourg. Elle n'a pu identifier de site propice à une opération de renouvellement urbain, mais s'est en revanche intéressée à deux espaces plus ou moins enclavés à l'arrière du bourg ancien : **les Jardins du Centre** au sud-est de la Grand Rue et **Le Pont**, au sud-ouest, qui permettront ainsi une densification et un épaississement du bourg. Seulement les deux emprises déterminées (cf. Les choix effectués en matière de zonage) ne recouvrent qu'une superficie de 1.5 ha environ au total. D'autres espaces de développement ont donc dû être recherchés à la périphérie du bourg. Les principes sélectifs suivants ont donc été établis :

- insertion la plus satisfaisante possible dans l'enveloppe urbaine du bourg, afin de maîtriser l'étalement urbain et rationaliser les extensions des réseaux nécessaires,
- localisation au plus près du pôle d'équipements du centre-bourg, afin de limiter les déplacements automobiles,
- articulation convenable avec la trame viaire existante permettant l'aménagement de connexions piétonnes et cyclistes avec le centre-bourg,
- préservation des éléments patrimoniaux contribuant à la valorisation du cadre de vie.

Bien que les équipements du bourg soient majoritairement situés au sud du bourg, c'est finalement le développement du nord de l'agglomération qui a été retenu, les contraintes étant trop fortes en partie méridionale :

- la présence de la station d'épuration qui nécessitera une extension à l'issu du projet de développement de ce PLU, implique d'être prudent et de respecter une distance d'éloignement d'au moins 100 m afin de limiter les nuisances olfactives ;
- l'existence d'un petit fond humide en lien avec le ruisseau de la Poulinière s'avère incompatible avec l'implantation de nouvelles constructions. Le ruisseau de la Poulinière en lui-même constitue un milieu naturel à préserver de l'urbanisation ;
- l'entité archéologique de la Foutière constitue un patrimoine historique à protéger ;
- enfin, depuis l'espace rural sud, des vues longues et dégagées mettent en scène le bourg ancien dominant le vallon de la Poulinière. Il serait alors dommageable de modifier la perception valorisante du bourg à cet endroit par de nouvelles constructions sur le coteau ou en fond de vallée.

Des sites pourraient paraître intéressants au nord-est et au nord-ouest, mais y autoriser un développement contribuerait à déborder de l'enveloppe urbaine du bourg. C'est donc la partie centrale nord du bourg, comprise entre la RD191 (route de Marigné) et le chemin des Briottières qui a été jugé la plus pertinente, un aménagement d'ensemble permettant de redessiner une enveloppe urbaine cohérente en réintégrant les constructions en diffus qui s'y développent actuellement. Deux espaces ont donc été identifiés au nord du bourg : **les Gerberas**, friche industrielles depuis la faillite de l'entreprise (serres sans repreneur pour une activité horticole ou maraîchère) et **les Châtaigniers**.



Présentation des principales contraintes d'urbanisation du bourg

La prise en compte des contraintes d'urbanisation du site des Jardins du Centre

La principale contrainte d'urbanisation du site est la prise en compte des nuisances sonores et visuelles que peut générer l'entreprise de maçonnerie et taille de pierres située à proximité. La réalisation d'un espace-tampon planté est alors imposé à la lisière est du site. Par ailleurs, l'implantation des constructions devra être réfléchi afin de les éloigner le plus possible de l'activité en reconstituant un bâti dense s'inspirant de la trame bâtie ancienne. Les connexions viaires avec le centre-bourg sont à étudier de façon précise. Au regard de l'étroitesse du site et des possibilités d'accès restantes depuis la rue de Cré et la route de Champigné, il apparaît opportun de prévoir une voie principale de desserte peu large. Par ailleurs, le manque de visibilité en accroche sur la route de Champigné impose la mise en place d'un sens unique sud-nord qui améliorera à terme la sécurité sur la route de Champigné.

La prise en compte des contraintes d'urbanisation du site du Pont

Ce site ne présente pas de contraintes particulières. La desserte du site pourra s'effectuer à terme depuis la rue du Pont qui ne présente pas de problème de visibilité. Municipalité a souhaité toutefois y imposer deux éléments garantissant l'intégration paysagère du futur quartier ainsi que son articulation avec le pôle d'équipements situé à proximité : la protection de la haie bocagère existante à la frange ouest au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme et un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce permettant de rejoindre l'école. Cette liaison douce s'inscrira dans un réseau plus vaste, dont une partie est déjà en cours d'aménagement, reliant l'école, la coulée verte et la place de l'Eglise.

La prise en compte des contraintes d'urbanisation des Châtaigniers

Ce site ne présente pas non plus d'enjeux particuliers en terme de desserte qui s'effectuera depuis la rue du lotissement des Marronniers situé au sud et depuis la rue des Maraîchers, afin d'éviter les contraintes d'un fonctionnement en impasse. Afin de s'assurer de la réalisation de ce bouclage, un emplacement réservé est prévu au débouché de la rue des Maraîchers. Les haies bocagères existant à la lisière du lotissement des Maronniers et au long du chemin des Briottières sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. Le maintien de cette haie permettra d'intégrer le nouveau quartier et préservera la qualité paysagère de cette entrée de bourg.

La prise en compte des contraintes d'urbanisation des Gerberas

De par sa superficie et sa localisation en entrée nord de bourg, dans un espace dépourvu de tout élément végétal permettant une intégration paysagère et de par son accroche sur la rue de Cré, en plein centre-bourg, le site des Gerberas nécessite une réflexion beaucoup plus approfondie que les autres zones à urbaniser pour aboutir à un projet cohérent s'articulant harmonieusement avec le bourg ancien tant du point de vue de la composition urbaine et de la desserte automobile que de l'intégration paysagère et de la qualification de l'entrée de bourg. Il est à noter que le site correspond à une ancienne friche horticole peu esthétique. Son urbanisation constitue une opportunité à saisir pour améliorer l'image du bourg. C'est pourquoi la Municipalité a déterminé des orientations d'aménagement dont la plupart sont traduites règlementairement afin de s'assurer de la réussite de son projet :

- l'objectif principal est de réaliser une greffe urbaine aboutissant à une transition douce avec le centre-bourg. A l'image du bâti existant au long de la Grand Rue, la constitution d'un front bâti, le long de la rue de Cré et de la rue des Maraîchers est ainsi imposée. L'implantation des constructions à l'alignement de la rue marquera et affirmera l'entrée du quartier depuis la rue des Maraîchers. En effet, la desserte du quartier s'effectuera par une voie principale reliant la rue des Maraîchers à la RD191. La rue des Maraîchers a été préférée à la rue du Cré car elle offre de meilleures conditions de visibilité et débouche sur un carrefour déjà aménagé. A ce propos, le débouché à créer sur la RD191 devra être sécurisé en accord avec les services du Conseil Général. Au regard de la sécurité routière, il constituera le seul accès autorisé sur la route départemental, les constructions devront alors être desservies par des voies secondaires au sein du site. Pour la sécurité des cyclistes et des piétons, la Municipalité a souhaité imposer l'aménagement d'un cheminement doux au long de la voie principale de desserte. D'autres liaisons piétonnes devront innover le site, en particulier en direction de la rue du Cré, liaison plus directe pour rejoindre l'école ;

- le second enjeu majeur de l'urbanisation du site est la qualification de la nouvelle entrée de bourg. La Municipalité a fait le choix de traiter la façade sur la route départementale sous la forme d'un vaste espace paysager de 10 m de large au minimum, densément planté et ouvert au public. Ceci permet par la même occasion d'apporter une plus-value paysagère au futur quartier en proposant un nouvel espace vert à la population, de gérer les eaux pluviales et d'accompagner dans le paysage les futures constructions. L'intégration paysagère de ces dernières sera complétée par la plantation d'une haie bocagère arborée à la frange nord du site.

2. La confortation du pôle d'équipements au sud du bourg

La Municipalité souhaite à travers le PLU rationaliser et regrouper ces équipements en un petit pôle aisément accessible à la population. Une partie de l'école, l'espace naturel de loisirs et la station d'épuration étant localisés au sud du bourg, la Municipalité a décidé d'y affirmer un pôle d'équipements avec une possibilité d'extension à l'ouest de la rue de la Cure, au cas où de nouveaux besoins d'équipements se feraient ressentir. Outre l'existence des équipements, cet espace s'est avéré le plus pertinent de par sa localisation à la périphérie sud du bourg, ce qui permet un éloignement suffisant des habitations du bourg en cas de réalisation, par exemple, d'une salle des fêtes. De plus, il s'inscrit dans un réseau de liaisons douces en cours d'aménagement, qui permettra à terme de le relier agréablement et en sécurité au centre-bourg.

3. L'identification d'une zone artisanale d'intérêt local au Cré

A l'est du bourg, l'entreprise de maçonnerie et de taille de pierres détient une grande superficie de terrains lui permettant éventuellement une extension que la Municipalité ne souhaite pas entraver. Afin de concrétiser ces objectifs de développement en permettant l'accueil dans de bonnes conditions de nouveaux artisans, la Municipalité souhaite proposer une zone d'activités d'intérêt local. Plutôt que d'identifier un site ex-nihilo, elle a jugé pertinent d'identifier ainsi les terrains situés immédiatement au nord de l'entreprise de maçonnerie, terrains actuellement en friche horticole avec des serres sans repreneur, la desserte de la zone s'effectuant depuis la rue de Cré. Ce site présente l'avantage de se situer en entrée de bourg, peu d'habitations étant ainsi exposées aux éventuelles nuisances sonores et visuelles que les activités pourraient générer. Cette prise en compte des nuisances se traduit par deux dispositifs :

- maintien d'une zone inconstructible sur le pourtour de la zone afin de générer un espace-tampon entre habitations et activités,
- traitement de la lisière ouest en contact avec les habitations par une haie bocagère haute et dense afin d'amoindrir les nuisances visuelles.

La création d'une zone d'activités est également l'occasion pour la Municipalité de qualifier son entrée de bourg est. Le principe retenu est de prévoir un aménagement paysager sous forme de bosquets, dispositions permettant de valoriser la traversée de la rue de Cré, tout en laissant perceptible les locaux d'activités (effet-vitrine). L'intégration de la lisière est sera assurée par la protection de la haie bocagère existante.

Enfin, la prise en compte de la sécurité routière impose de ne prévoir qu'un seul accès commun depuis la rue de Cré par une voie principale de desserte. Dans un premier temps, cette voie s'achèvera en impasse. Mais la Municipalité tient à ne pas perturber à long terme le bon fonctionnement de la zone d'activités en imposant la constitution d'une réserve foncière pour le prolongement de la voie principale de desserte vers le sud, en direction des terrains de l'entreprise de maçonnerie. Il est effectivement envisageable que cette dernière vende un jour une partie de sa propriété à un nouvel entrepreneur.

En raison des enjeux d'intégration paysagère et de limitation des nuisances, la Municipalité a décidé de formaliser les principes d'aménagement évoqués ci-dessous en orientations d'aménagement traduites réglementairement.

4. La confrontation du projet de développement de la Municipalité avec la capacité de la station d'épuration

La commune est équipée d'une station d'épuration de type filtre planté d'une capacité de 275 EH (Equivalent-Habitant) mise en service en 2004. La station d'épuration collecte l'intégralité des eaux usées du bourg. Aujourd'hui, la station ne fonctionne qu'à environ 35% de sa capacité nominale d'après le bilan effectué en novembre 2006 par VEOLIA-eau. Ceci correspond au traitement des effluents de 99 EH ce qui permet un raccordement de 176 EH, soit 60 logements si l'on estime le ratio à 3 EH par logements. La commune prévoit un développement de l'urbanisation localisé uniquement sur le bourg. Les zones à urbaniser représentent un potentiel d'accueil de 70 constructions nouvelles environ selon une densité de 12 logements à l'hectare. La capacité de la station d'épuration est donc en mesure de répondre positivement à ce futur développement. Ceci signifie toutefois qu'avant l'échéance du PLU, une nouvelle extension devra être envisagée. L'ouvrage actuel permet une extension grâce à la réalisation de deux filtres supplémentaires, les travaux durant 6 mois environ, études comprises. La Municipalité doit donc prévoir suffisamment de terrain réservé à l'extension future de la station d'épuration aux abords du dispositif actuel. Elle en a d'ores et déjà la maîtrise foncière.

5. La confrontation du projet de développement de la Municipalité avec la desserte en eau potable

La commune ainsi que l'ensemble des adhérents au SIAEP sont alimentés par la prise en rivière effectuée sur la Mayenne au niveau de la commune de Daon. La station de pompage a une capacité de 8 000m³/jour; en 2006 la production annuelle était de 1 134 570 m³, soit 40% de la capacité de production. La sécurisation du réseau est assurée par ailleurs par de nombreuses interconnexions avec d'autres SIAEP. Le projet de développement de la commune prévoit une augmentation du nombre d'habitants de l'ordre de 170 habitants d'ici l'horizon 2018-2020, entraînant une hausse de la consommation en eau de 17 000 m³ par an (selon un ratio de 100 m³ par an et par habitation). C'est une augmentation relativement importante des besoins en eau mais dans la mesure où cette hausse s'effectue de manière étalée sur une période de 12 ans et dans la mesure où la production est largement excédentaire, la capacité d'alimentation s'avère suffisante au regard du projet.

Concernant la défense incendie, elle est assurée par 2 poteaux d'incendie. Le rapport du gestionnaire de 2005 faisait état d'un poteau présentant un débit insuffisant et n'étant pas conforme à "la Landrière". Sur le bourg la défense incendie n'est assurée qu'à l'aide d'un seul poteau incendie situé sur le lotissement "des Châtaigniers". Cet hydrant est conforme aux normes. Toutefois la défense incendie n'est pas satisfaite correctement puisque ce seul poteau au sein du bourg n'est pas situé à moins de 200 mètres par les voies d'accès de l'ensemble des zones d'habitat du bourg. Le développement de nouvelles zones d'urbanisation contribuera à compléter la couverture des poteaux d'incendies par la mise en place de nouveaux hydrants.

4

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

Son projet de développement déterminé, la Municipalité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (*cf. définition règlementaire, partie 4*) : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N).

1. L'emprise des zones d'extension urbaine

Les sites d'extension urbaine des Jardins du Centre, du Pont, des Châtaigniers et des Gerberas ont été classés en zone **AUb**. Leur délimitation a été établie de la manière suivante :

- pour **les Jardins du Centre**, l'emprise inclut l'enclave située à l'arrière de l'urbanisation ancienne de la Grand Rue et de la rue du Cré et de l'activité de maçonnerie. La parcelle n°20, au sud a toutefois dû être retirée et classée en zone urbaine UA car des constructions devraient prochainement s'y implanter (projet en cours). **Sa superficie totale est donc de 0.7 ha**. Afin de garantir la réalisation de la voie de desserte prévue par la Municipalité, un emplacement réservé est figuré au nord et au sud de la zone urbaine encadrant le site ;
- la **zone AU du Pont** aurait dû logiquement comprendre toutes les parcelles situées à l'arrière de la rue du Prieuré et de la rue du Pont. Seulement, au regard du caractère humide de la partie nord du site, incompatible avec l'implantation de constructions et de l'étranglement de la venelle débouchant sur la place de l'Eglise et du caractère enclavés des terrains, la Municipalité n'a retenu que les parcelles longeant la rue du Pont, **soit une superficie de 0.8 ha**. Les petits jardins du nord sont alors classés en un secteur naturel spécifique **Nj**. La Municipalité y prévoit l'aménagement sur le chemin existant d'une liaison douce permettant de relier d'une part le futur quartier à la place de l'Eglise et d'autre part, les extensions et le nord du bourg à l'école et à la coulée verte ;
- Le **site des Châtaigniers** correspond à la parcelle n°924 qui présente l'avantage de s'arrêter au droit de la dernière construction neuve existante. Le site s'inscrit donc dans l'enveloppe urbaine existante **sur une superficie de 1.2 ha** ;
- **Les Gerberas** correspondent à l'emprise de l'ancienne friche horticole sur une **superficie de 3.3 ha**. Sa configuration permet de s'inscrire dans l'enveloppe urbaine du bourg, au droit des dernières constructions en diffus. Au cours de l'étude, la Municipalité s'est intéressée aux parcelles n°915, 928 et 930, car leur insertion à la zone AU aurait permis d'aboutir à un aménagement d'ensemble cohérent du nord du bourg en intégrant deux constructions récentes « posées » au milieu de la friche. Mais un particulier y aménage un parc arboré qui finalement a été jugé comme intéressant à préserver pour l'intégration et la qualité paysagère de la frange nord du bourg. Ces parcelles sont donc classées en zone **UB** mais grevées d'un caractère inconstructible à l'exception des annexes à l'habitation afin de protéger ce nouvel élément de paysage.

2. Le phasage de l'urbanisation

Afin de garantir un développement harmonieux de la commune et en particulier pour la maîtrise des effectifs scolaires, une ouverture différée des sites d'extensions urbaines s'avère indispensable.

Bien que localisés au plus près des équipements du bourg, la Municipalité a souhaité différer l'ouverture à l'urbanisation des Jardins du Centre et du Pont en les classant en réserve foncière **2AUb**, afin de donner la priorité à la requalification de la friche des Gerberas. Cette dernière pose en effet des problèmes sanitaires, sécuritaires et esthétiques, dommageables à la qualité du cadre de vie du bourg ancien. La démolition des anciennes serres et locaux horticoles permettra en premier lieu la reconstitution d'un front bâti animant la rue du Cré, les autres opérations revêtant un caractère plus intimiste. Le site des Gerberas est donc classé en secteur **1AUb**. La moitié de la superficie des zones urbaines étant ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, le site de Châtaigniers fait donc l'objet, lui aussi, d'une réserve foncière **2AUb**.

D'autres motifs ont conduit les élus à garder en réserve foncière le site des Jardins du Centre : la configuration étroite des Jardins du Centre, la reconstitution d'un bâti dense visant à éloigner les habitations de l'entreprise de taille de pierres, nécessite un projet d'aménagement d'ensemble mûrement réfléchi et la sélection d'un aménageur spécialisé dans ce type de composition urbaine, tel un office public d'HLM. La Municipalité a donc choisi de se laisser le temps de mener à bien cette opération. Il est évident que l'ouverture à l'urbanisation de ce site devra être conditionnée à la prise en compte de nuisances éventuelles liées à la zone d'activités située à l'est, notamment par un recul des constructions suffisant par rapport à la zone du Cré.

En résumé :

- **les Gerberas,** 3.3 ha en secteur 1AUb, soit 40 logements environ,
 - **les Châtaigniers,** 1.3 ha en secteur 2AUb, soit 15 logements environ,
 - **le Pont,** 0.8 ha en secteur 2AUb, soit 9 logements environ
 - **les Jardins du Centre,** 0.7 ha en secteur 2AUb, soit 8 logements environ
- TOTAL : 6.1 ha, soit 72 logements environ.**

2. La maîtrise de l'urbanisation diffuse linéaire

L'ensemble de l'espace urbanisé et équipé du bourg est reconnue en zone urbaine mixte (habitat, équipements, activités) **UA** ou **UB** selon la forme urbaine. Conformément à la volonté communale de ne pas étendre davantage l'urbanisation diffuse, l'enveloppe urbaine s'arrête donc à hauteur des dernières constructions existantes. **De l'ordre de 8 constructions nouvelles pourraient s'implanter au sein des dents creuses ou des grands jardins existants** (depuis la numérisation du cadastre, de nombreuses constructions se sont édifiées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, le grand espace libre situé entre la rue de la Grand'Maison et la rue du Prieuré est aujourd'hui occupé (cf. schéma du PADD, pièce n°2)).

3. La prise en compte des nuisances potentielles liées à la zone d'activités du Cré

Les constructions de la rue de Cré situées au nord de l'entreprise de maçonnerie et taille de pierre disposent de jardins très profonds. Dans le but d'éviter la réalisation d'une seconde ligne d'urbanisation, à proximité d'une activité potentiellement nuisante et dans le but de préserver un espace tampon entre habitations et activités, une zone non aedificandi à l'exception des annexes à l'habitation a été instituée sur les fonds de ces parcelles. Par souci de cohérence, la Municipalité a décidé d'étendre cet espace tampon d'une trentaine de mètres de profondeur sur tout le pourtour de la zone d'activités du Cré en contact avec les habitations y compris pour la zone d'urbanisation future des Jardins du Centre.

4. Des zonages spécifiques réservés au développement des équipements

L'affirmation du pôle d'équipements au sud du bourg nécessite le recours à divers zonages tenant compte de la vocation des espaces et de la maîtrise foncière des terrains :

- la classe maternelle, la cantine et la salle communale et les terrains adjacents sont classés en zone **UE** à vocation d'accueil d'équipements. La commune y maîtrise le foncier et pourra ainsi procéder à l'extension et au regroupement de l'école. Cette zone inclut également un logement locatif communal, solution plus simple en terme de lisibilité des plans que l'inscription d'une petite enclave de zone UB ;
- la confortation des équipements du bourg n'étant pas encore programmée car dépendant de nouveaux besoins générés par l'accueil d'une population nouvelle, l'extension du pôle d'équipement à l'ouest de la rue ne sera effective qu'à long terme. C'est pourquoi elle est constituée en réserve foncière **2AUe** à vocation d'accueil d'équipements. Cette réserve, d'une superficie de 1 ha environ s'appuie sur le foncier appartenant au Centre Communal d'Actions Sociales, et est limitée à l'ouest par l'entité archéologique de l'enclos de la Foutière qu'il convient de préserver, au nord par le front bâti de la rue du Prieuré et à l'est par la rue de la Cure. La haie bocagère longeant la lisière ouest du site qui participera à l'intégration paysagère des futurs équipements est protégée au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'emprise de la station d'épuration ainsi qu'une partie de la parcelle n°524 dont la commune maîtrise le foncier font l'objet d'un secteur spécifique naturel **Ne** permettant l'extension du dispositif d'assainissement ;

- la coulée verte du Presbytère située entre l'école et la station d'épuration est quant à elle classée en secteur naturel **Nl** au sein duquel seuls les petits aménagements de loisirs sont autorisés. Elle inclut également la parcelle 464 car cette dernière est traversée par une liaison douce reliant la zone d'extension urbaine du Pont à l'école et parce qu'elle constituera ainsi un espace tampon naturel entre le futur quartier et la station d'épuration.

Le stade, au nord du bourg, fait l'objet du même secteur spécifique **Nl**.

5. La zone d'activités de Cré et le développement des autres activités artisanales

L'emprise de l'entreprise de maçonnerie et taille de pierres est reconnu en zone **UYa** à vocation d'accueil d'activités. L'ancienne friche horticole amenée à accueillir de nouvelles activités est classée en secteur **1AUya** car elle nécessite un aménagement d'ensemble cohérent (réalisation d'une voie principale de desserte, traitement paysager...) afin de s'articuler harmonieusement dans le fonctionnement urbain du bourg. Elle s'arrête au droit de la limite naturelle constituée par la haie bocagère existant à l'est du bourg. D'une superficie de moins de 1 ha, elle pourrait permettre l'implantation de 2 ou 3 entreprises.

Deux autres activités économiques sont implantées dans l'espace rural et la Municipalité a souhaité se donner les moyens d'assurer leur pérennité au sein de la zone naturelle en encadrant toutefois règlementairement leur évolution (secteur **Ny**).

6. La protection des espaces agricoles tout en veillant à la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural

La volonté municipale de maintenir un espace agricole cohérent et suffisamment étendu, permettant d'assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles, voire de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs en préservant notamment des structures viables transmissibles, a conduit à préserver l'espace rural de tout mitage par des constructions à usage non agricole.

L'essentiel du territoire communal se trouve ainsi logiquement classé en zone agricole **A** permettant le développement de l'activité agricole et seul le bourg est amené à se développer sous forme organisée, mode d'urbanisation conduisant à une gestion économe de l'espace.

Conformément aux enjeux de protection fixés, le patrimoine naturel et architectural qui façonne l'identité de Querré doit être valorisé et ne doit pas être entaché par l'implantation d'une construction qui remettrait par exemple en cause la valeur écologique ou l'intérêt paysager d'un milieu naturel. Le grand massif forestier du sud du territoire, le site boisé des Robineries, les vallées de la Baconne et de la Poulinière, les prairies humides de la Sablonnière et de Maillé méritent une telle protection en tant que milieux naturels sensibles et paysages de qualité. Ces espaces sont donc classés en secteur naturel de protection stricte **Np**.

Les autres petits boisements de la commune et les parcs arborés des manoirs, qui participent également à l'animation des paysages, ont été laissés en zone agricole **A**, mais sont protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés pour les premiers et au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme pour les boisements des parcs.

La Municipalité a par ailleurs jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien :

- ce souci de valorisation se traduit par une souplesse introduite dans le règlement de la zone agricole **A** qui autorise ainsi l'évolution modérée du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole ;
- en outre, elle a souhaité, comme le Code de l'urbanisme l'autorise, permettre le changement de destination à vocation d'habitat en zone agricole. L'inventaire des bâtiments identifiés au sein de la zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination résulte d'un relevé de terrain effectué avec les élus et datant d'octobre 2008. Les 12 bâtiments concernés ont été précisément identifiés au Règlement-documents graphiques selon les critères suivants :

Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination dans la zone agricole

Critères architecturaux retenus par la commission :

- ♦ éloignement à plus de 100 m de tout siège d'exploitation ou bâtiment agricole en activité
- ♦ caractère architectural encore perceptible : le bâtiment ne doit pas avoir été transformé et remodelé et doit avoir conservé au moins 3 murs en pierres
- ♦ surface minimale de 100 m² pour la création d'un nouveau logement
- ♦ pas de surface minimale quand le changement de destination a pour objectif de d'augmenter la surface de l'habitation existante accolée et que le changement de destination ne crée pas de nouveau logement
- ♦ hauteur à l'égout du toit de 2,50m
- ♦ accessibilité et desserte (notamment le réseau d'eau potable)



Lieu dit : Château de Maillé



Lieu dit : La Petite Chouanière



Lieu dit : La Cointrie



Lieu dit : La Dinsinière



Lieu dit : La Couaillère



Lieu dit : La Poulinière



Lieu dit : La Sablonière



Lieu dit : Lantivelle



Lieu dit : Les Loges



Lieu dit : Maison Neuve



- enfin, les trois manoirs et châteaux, édifices remarquables participant à l'identité de la commune, dont deux sont plus ou moins à l'état d'abandon, sont protégés par l'instauration d'un permis de démolir au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

P
A
R
T
I
E

4

LES MOTIFS DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES À
L'UTILISATION DES SOLS
APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLU ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- **UA** : zone à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes du bourg. Cette zone est dotée des équipements publics suffisants pour y autoriser des constructions nouvelles (réseaux d'eau potable, d'assainissement...). La mixité des fonctions s'y exprime peu (un seul café...) mais le règlement de la zone s'attache à la conserver et éventuellement amplifier cette diversité de fonctions, à l'exception des exploitations agricoles qui disposent d'une zone spécifique (zone A), sous réserve que les activités nouvelles soient compatibles avec la proximité d'habitations.

Ces espaces composent un ensemble aggloméré présentant une forme urbaine structurée au niveau du bâti ancien dont il convient de préserver l'harmonie au gré de l'implantation de nouvelles constructions. Le règlement recherche donc à conserver les composantes de cette forme urbaine :

- implantations des constructions à l'alignement de la voie et sur au moins une limite séparative,
- hauteur des constructions correspondant à un maximum de trois niveaux,
- aspects architecturaux strictement encadrés en terme de matériaux et de couleurs afin d'aboutir à des restaurations ou des constructions nouvelles s'insérant harmonieusement dans le bâti du bourg ancien. La Municipalité ne tient pas pour autant à entraver le recours à des matériaux innovants ou à des techniques permettant d'économiser les énergies (architecture bio-climatique, panneaux solaires, toitures végétalisées... Le développement durable appliqué aux constructions doit pouvoir être mis en œuvre sur la commune.

En outre, par souci de préservation de ce bâti ancien, les édifices présentant un intérêt remarquable par leur ancienneté et/ou leurs caractéristiques architecturales sont protégés de la démolition au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. Ces demeures font alors l'objet de dispositions réglementaires spécifiques visant à ne pas dénaturer leurs caractéristiques architecturales (la proportion des ouvertures doit être conservée, les châssis de toitures sont interdits de même que les volets roulants).

Les clôtures et murs participant également à la qualité des paysages urbains, la Municipalité a décidé de les soumettre à déclaration. Des règles précises sont alors édictées quant à leur aspect et hauteur, en fonction de leur localisation. Il est à noter que cette déclaration est appliquée pour l'ensemble du territoire communal par souci de valorisation des paysages et du patrimoine naturel et architectural de la commune.

Par ailleurs, conformément au projet des élus, une plantation de type haie bocagère haute et dense doit être mise en place sur une bande de 10 m de large à l'interface avec la zone UYa de l'entreprise de maçonnerie. Elle pourra être réalisée sur un merlon de terre et sera constituée d'essences indigènes associant une strate arborée et une strate arbustive : chênes, charmes, sureaux, prunelliers, seringat, noisetiers, érables champêtres ... ;

- **UB** : zone à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions urbaines récentes du bourg la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique et la densité bâtie plus faible. Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, électricité et d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation. Dans l'ensemble de la zone UB, les mêmes objectifs que la zone UA en terme de mixité des fonctions, de conservation des composantes de la forme urbaine et d'aspect extérieur sont recherchés. Une souplesse est toutefois introduite quant à l'implantation des constructions qui peuvent s'effectuer en retrait de la voie ou des limites séparatives. La distance minimale est fixée à 2 m afin de ne pas entraver une densification de l'espace ;
- **UE** : zone spécifique destinée à la réalisation d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. Elle vise à permettre l'implantation de nouveaux équipements ainsi que l'extension de ceux existants. Le règlement permet aussi l'évolution de l'habitation existante au sein de la zone UE. Le règlement se distingue notamment de ceux des zones UA et UB par des dispositions spécifiques pour les stationnements qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager ;
- **UYa** : zone spécifique destinée à l'accueil d'activités, correspondant à l'emprise de l'artisan du bourg, au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif. Les dispositions règlementaires visent :
 - à permettre l'évolution des activités déjà en place (artisanales, industrielles, commerciales, de services et liées à l'activité agricole) et l'installation de nouvelles entreprises ou de nouveaux équipements compatibles avec le caractère de la zone,
 - à préserver la qualité des paysages en limitant la hauteur des constructions à 8 m à l'égout du toit et en protégeant les haies existantes à la périphérie du site au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme,
 - à garantir une conception sobre des bâtiments (réglementation des teintes des bardages et des toitures notamment),
 - à maintenir un espace tampon avec les habitations existantes ou futures voisines un imposant un recul de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - à limiter les risques d'incendie en imposant un espace de 5 m entre les différents locaux d'activités,
 - à assurer le maintien d'espaces réservés au stationnement des salariés et à la réalisation de traitements paysagers (limitation de l'emprise au sol des constructions à 50%).

LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Afin de permettre à la commune de maîtriser son évolution et de tenir compte de la capacité d'accueil des équipements, on distingue deux types de zones à urbaniser :

- **la zone AU (appelée 1AU et répondant aux besoins à court et moyen terme)** au sein desquelles les constructions sont autorisées à condition, soit de s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, soit de s'inscrire au fur et à mesure de la réalisation de portions des voies de desserte principale à créer figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le secteur 1AUb est à vocation dominante d'habitat. Il correspond au site des Gerberas. Dans ce secteur, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les activités ou équipements publics compatibles avec cet usage, afin d'éviter de consacrer aux nouveaux quartiers une fonction uniquement résidentielle. Les dispositions règlementaires consistent essentiellement à :

- conditionner l'urbanisation du secteur à la réalisation d'un réseau collectif d'assainissement et à la réalisation des portions de la voie de desserte principale de chacun des sites, l'urbanisation pouvant toutefois être réalisée en un seul tenant,
- traduire règlementairement les orientations d'aménagement décidées par la Municipalité (constitution d'un front bâti au long de la rue du Cré et des Maraîchers, aménagement des espaces publics, traitement de la lisière avec la route départementale, intégration paysagère...),
- déterminer les emprises minimales des nouvelles voiries à réaliser et préciser les conditions de desserte des sites (positionnement des débouchés, interdiction d'accès individuels directs, réalisation de liaisons douces...),
- préciser les modalités de la gestion des eaux pluviales par la définition d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales,
- veiller à une composition architecturale satisfaisante des constructions,
- imposer pour le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements et devant être intégrées dans les espaces « publics ».

L'autre objectif principal du règlement de la zone est d'encourager la diversification de l'offre en logements et de densifier le bâti. Ainsi, il est imposé pour chacun des sites, la mise en œuvre d'un programme de logements comprenant au minimum 15 % de logements locatifs sociaux (application de l'article L.123-1-16 du Code de l'urbanisme). Ce pourcentage correspond aux taux de logements locatifs sociaux existant sur la commune. Afin de ne pas entraver la densité des constructions recherchée, l'emprise au sol et le Coefficient d'Occupation des Sols ne sont pas règlementés.

Le secteur 1AUya à vocation d'accueil d'activités, correspondant à l'extension de la zone UYa. Dans ce secteur sont autorisés les constructions à usage d'activités (artisanales, industrielles, commerciales, de services et liées à l'activité agricole) ainsi que les équipements publics compatibles avec la vocation du secteur. Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif. L'aménagement de la zone doit être réalisé d'un seul tenant afin d'éviter qu'une seule entreprise ne vienne utiliser tout l'espace disponible. Les dispositions règlementaires spécifiques sont les mêmes que pour la zone UYa, en s'attachant de plus à traduire règlementairement les Orientations d'Aménagement décrites précédemment :

- prendre en compte la sécurité routière en interdisant les accès automobiles sur la rue de Cré, à l'exception du débouché de la voie principale de desserte et préciser l'emprise minimale de cette voie,
- préciser les modalités de la gestion des eaux pluviales par la définition d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales,
- préserver la qualité des paysages en limitant la hauteur des constructions à 8 m à l'égout du toit et préciser les modalités de réalisation des traitements paysagers de la lisières du site avec les habitations riveraines et la rue de Cré,
- garantir une conception sobre des bâtiments (réglementation des teintes des bardages et des toitures notamment),
- maintenir un espace tampon avec les habitations existantes ou futures voisines un imposant un recul de 5 m des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- limiter les risques d'incendie en imposant un espace de 5 m entre les différents locaux d'activités,
- assurer le maintien d'espaces réservés au stationnement des salariés et à la réalisation de traitements paysagers (limitation de l'emprise au sol des constructions à 50%).

- **la zone AU « stricte » (appelée 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car elle est destinée à répondre aux besoins ultérieurs de développement de la commune. Elle a donc pour finalité d'indiquer dès maintenant l'orientation du développement urbain à un peu plus long terme, afin de donner le temps à la Municipalité de réaliser les travaux nécessaires à la mise à niveau des équipements et de lisser les effectifs scolaires. Cette zone est donc « gelée » dans l'immédiat pour éviter toute occupation ou utilisation du sol qui remettrait en cause un développement urbain cohérent à plus long terme. Par conséquent, c'est la rédaction des articles 1 et 2 du règlement qui est très restrictive, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptibles d'entraver l'aménagement futur. Dans ces conditions, les autres articles du règlement sont réglementés au minimum, le règlement complet de la zone devant être défini lors de son ouverture à l'urbanisation, dans le respect des orientations indiquées dans le PADD. Elle correspond aux sites à vocation dominante d'habitat des Châtaigniers, du Pont et des Jardins du Centre qui font l'objet d'un secteur 2AUB, l'extension du pôle d'équipement étant classé en secteur 2AUe.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole, dite **zone A**, est constituée par les parties du territoire communal présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone vise à protéger les terres et les exploitations agricoles. Les occupations et utilisations du sol autorisées en dehors de celles liées à l'activité agricole sont donc restreintes aux constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Une souplesse est toutefois introduite en permettant l'évolution modérée sous conditions du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole (extension, réalisation d'annexes à l'habitation). Le changement de destination à vocation d'habitat est par ailleurs autorisé pour les bâtiments faisant l'objet d'une identification au Règlement-documents graphiques.

Dans l'optique de préserver la qualité des paysages, le règlement impose que tout volume construit comporte un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige...) et concernant les constructions à usage d'habitation, la réglementation de l'aspect extérieur de ce type de constructions nouvelles est encadrée de manière à ne pas nuire au caractère des lieux avoisinants. Concernant les abris pour animaux, afin d'éviter que ceux-ci par extensions successives ne deviennent des lieux d'habitations, la Municipalité a veillé à n'autoriser que les abris non clos, d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone naturelle et forestière, dite **zone N**, est au regard du Code de l'urbanisme une zone protégée puisqu'elle correspond aux 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'espaces naturels.

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N ainsi qu'aux autres secteurs spécifiques sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans la zone naturelle de protection stricte (secteur **Np**) aucune construction nouvelle ne peut s'y implanter, à l'exception des ouvrages techniques et publics et des stations de pompage, exhaussement et affouillements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux.

Les autres secteurs à vocation spécifique ont également une réglementation des occupations et utilisations du sols très ciblée :

- secteur **Ne** pour les équipements sanitaires (station d'épuration) et les autres constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- secteur **Nj** pour les jardins localisés au sud du centre-bourg, au sein duquel seuls sont autorisés les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² afin de conserver leur intérêt paysager au sein du bourg ;
- secteur **NI** pour les espaces de loisirs et de détente localisés au sud et au nord du bourg, ne permettant que des aménagements légers en lien avec leur fonction ;
- secteur **Ny** pour permettre une évolution encadrée aux activités artisanales existantes implantées au sein de l'espace rural. Au sein de ce secteur, seules sont autorisées l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction d'annexes et de piscines, l'extension des activités artisanales existantes ainsi que la construction de bâtiments neufs à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 150 m² par unité foncière. L'aspect extérieur des constructions est règlementé de manière à ne pas nuire à la qualité des paysages.

LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU PLU

	Ha	Total
Zone Urbaine		16,3
UA	6,1	
UB	6,7	
UE	1	
UYa	2,5	
Zone AU		8
1AUb	3,3	
1AUYa	0,9	
2AUb	2,8	
2AUe	1	
Zone A		885,9
A	885,9	
Zone N		350,3
Ne	0,8	
NI	3,7	
Np	342,9	
Ny	2,3	
Nj	0,6	
TOTAL	1260,5	

LA PROTECTION DES BOIS ET DE CERTAINES HAIES

Les dispositions du Code de l'urbanisme permettent de soumettre les espaces boisés d'une commune à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Le Code Forestier indique toutefois dans son article L.311-1 que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation* », à l'exception, comme le précise l'article L.311-2 « *des bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0.5 et 4 ha, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées* ». Dans le département du Maine-et-Loire, l'arrêté préfectoral du 3 octobre 2003 définit, pour l'ensemble du département, ce seuil à 4 ha. De plus, l'arrêté préfectoral du 17 août 2005 prévoit que « *dans tout massif boisé du département de Maine-et-Loire, d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisée en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délais de 5 ans à compter de la date de début de coupe* ».

Les grands boisements du sud de la commune faisant par ailleurs l'objet d'un plan de gestion sont ainsi protégés du défrichement. C'est pourquoi ils ont été classés en secteur naturel Np de protection stricte. Pour les plus petits boisements, afin de s'assurer de leur protection au titre de la qualité des paysages et du cadre de vie, la Municipalité a préféré les protéger au titre des Espaces Boisés Classés.

Concernant les grands parcs arborés liés aux châteaux et manoirs de Querré (la Cointrie et la Couaillière) ou liés à des châteaux localisés sur les communes voisines (les Briottières sur Champigné au nord-est et Champteussé-sur-Baconne au sud-ouest) et concernant le parc paysager en cours d'aménagement au nord du bourg, la Municipalité a choisi de recourir à un outil plus souple : l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme qui précise que les PLU peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». Les dispositions du règlements permettent aux propriétaires de modifier ponctuellement ces parcs pour la réalisation d'une extension d'une habitation ou l'ouverture d'un accès, par exemple.

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au Règlement - Documents graphiques 4.b et 4.c doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans un souci de cohérence avec le parti d'aménagement retenu, la Municipalité a aussi utilisé cet outil pour protéger les haies bocagères contribuant à la qualité des paysages urbains ou ruraux et à l'intégration des futures constructions des extensions urbaines. Ainsi ont été identifiées les haies bocagères :

- présentant une strate arborée et arbustive de qualité ou une essence particulière ou des sujets arborés alignés de grande qualité (alignement de chênes, par exemple) ;
- dessinant les chemins et voies communales,
- marquant les limites de propriétés ou structurant les pentes,
- accompagnant les cours d'eau ou vestiges d'anciennes allées cavalières (la Cointrie).

3

LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le périmètre de l'entité archéologique actuellement connue (enclos de la Foutière, à l'ouest du bourg) et les sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie ont été reportés sur les documents graphiques au moyen d'une trame particulière. Ce site est classé en zone agricole.

Au titre de l'article L. 522-5 du Code du patrimoine dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones incluant les sites connus, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En outre, la DRAC des Pays de la Loire signalait que, dans le cadre de la nouvelle réglementation, à savoir le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, aucun zonage archéologique n'a encore été arrêté à ce jour en terme de saisine administrative par le préfet de région.

Toutefois, les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 indiquent que dans le cadre de la carte archéologique nationale des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux (alinéa 1 de l'article 69).

Ainsi, lorsque des aménagements concernent des parcelles contenant une entité archéologique, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie — DRAC des Pays de la Loire dans le cadre de l'article 7 du décret n° 2004-490, les demandes de permis de construire, de démolir, les demandes de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

Il est également rappelé :

- en application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, que les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être immédiatement signalées au Maire, lequel préviendra aussitôt la D.R.A.C. ;
- en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

4

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Comme l'y autorise l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme qui précise que les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection », la Municipalité, soucieuse de préserver son patrimoine architectural, a décidé de soumettre à autorisation préalable la démolition des édifices remarquables du territoire : manoirs de la Cointrie et de la Couaillière et château de Maillé. Les demeures anciennes du bourg de Querré font l'objet de la même protection.

Le petit patrimoine vernaculaire que constituent les puits et les murs anciens du centre-bourg et de l'écart du Cloître sont également protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. Pour les puits tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (forme, matériaux ...) et l'aspect et la hauteur des murs doivent être conservés.

5

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

La commune est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la maîtrise de l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation. La route départementale n° 770 est concernée par ces dispositions. L'article L.111-1-4 stipule qu'« *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. [...] Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Sur la commune de Querré, cette infrastructure traverse des espaces classés en zone naturelle ou agricole, au sud du territoire. Compte tenu des nuisances sonores et paysagères induites, la Municipalité n'y a évidemment prévu aucun développement. Il n'y a donc pas de volonté de déroger aux dispositions de cet article. Il est à noter que comme le précise l'article L.111-1-4, les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments d'exploitation agricole ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes. Toutefois, aucune exploitation agricole, ni aucun bâtiment n'étant inclus dans le recul des 75 m, il n'a pas été jugé opportun au regard de la qualité des paysages et des nuisances sonores induites par l'infrastructure, de réduire ce recul.

6

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la Municipalité a défini des emplacements réservés pour lequel les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

- trois emplacements réservés pour l'aménagement des accès aux zones d'urbanisation future des Châtaigniers depuis la rue des Maraîchers et des Jardins du Centre depuis la rue de Cré et la route de Champigné,
- un emplacement réservé n°4 pour rejoindre la liaison douce faisant la jonction entre le quartier du Pont et le pôle d'équipements.

Concernant la zone d'urbanisation future des Châtaigniers, au niveau du lotissement des Marronniers, il n'a pas été figuré d'emplacement réservé car, contrairement à ce qu'indique le cadastre, il existe déjà une raquette reliant la zone 2AUb à la rue de Cré. Pour l'emplacement réservé n°4, la jonction entre la rue du Grand Chemin et la parcelle n°432 n'est pas figurée car la commune est déjà propriétaire de cette liaison

La confortation des chemins de randonnée au sein de l'espace rural n'a pas non plus nécessité le recours à des emplacements réservés, ces chemins pouvant emprunter les chemins ruraux existants.

P
A
R
T
I
E

5

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES
DE L'ÉLABORATION DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans son projet, la Municipalité s'est efforcée de répondre aux enjeux majeurs de développement introduits par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (lois SRU) :

- *recherche d'un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,*
- *recherche de la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,*
- *recherche d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le projet de la Municipalité n'est malgré tout pas sans impact sur l'environnement : augmentation de l'imperméabilisation des sols lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites d'urbanisation future, augmentation des flux automobiles suite à l'accueil de nouveaux ménages au sein du bourg, impact des extensions urbaines sur les paysages... Les paragraphes suivants cherchent à récapituler toutes les mesures compensatoires ou de protection que la Municipalité a décidé de mettre en œuvre pour limiter les effets négatifs de son projet sur la qualité de l'environnement.

1. Concernant la maîtrise de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles

L'enjeu de protection de l'espace agricole et l'enjeu de développement urbain sont bien souvent difficiles à concilier. Le projet de développement urbain de la Municipalité consomme effectivement de l'espace agricole à la périphérie nord du bourg afin de permettre l'accueil de nouveaux ménages et assurer le renouvellement de la population : 4.5 ha de terres à urbaniser sous forme organisée aux Gerberas et aux Châtaigniers.

Si le site des Châtaigniers peut être considéré comme un espace plus ou moins enclavé par l'urbanisation récente du bourg, les Gerberas empiètent en effet sur une ancienne friche agricole qui aurait pu être reprise par un agriculteur.

De plus, l'identification, au sein de la zone agricole, de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, compromet alors fortement la reprise de ces bâtiments par un exploitant agricole et a pour conséquence d'accueillir des personnes extérieures au monde agricole au sein de l'espace rural, ce qui n'est pas sans générer, parfois, des conflits de voisinage. Mais, la Municipalité est bien consciente que les anciens bâtiments agricoles ne correspondent plus aux normes et exigences des nouvelles techniques et elle a préféré donner la priorité à la protection et à la valorisation du patrimoine bâti rural.

La Municipalité a toutefois cherché à limiter au mieux les conséquences sur l'activité agricole :

- en recherchant en priorité un développement de l'urbanisation au sein du centre-bourg (le Pont et les Jardins du Centre) ;
- en prévoyant un développement urbain uniquement centré sur le bourg, le reste du territoire conservant sa vocation agricole, naturelle et forestière ;
- en n'autorisant l'extension de l'urbanisation sous forme diffuse qu'au sein de l'enveloppe urbanisée existante du bourg.

L'organisation spatiale de l'espace rural est ainsi maintenue, les écarts isolés ne pouvant faire l'objet que d'une évolution modérée du bâti existant. Cet encadrement des extensions urbaines participe dans le même temps à la préservation de la qualité des paysages en évitant un mitage de l'espace rural.

2. Concernant l'impact du projet sur la protection des milieux naturels sensibles

Le projet de développement urbain au niveau du bourg se tient à l'écart des grands espaces sensibles de la commune classés en ZNIEFF et/ou référencés en tant que zones humides. Dans la zone de protection stricte, le règlement cherche à prendre en compte le futur SAGE en interdisant les affouillements de sol et la création de plan d'eau dans les vallées qui risqueraient de remettre en cause l'équilibre des rivières.

Le projet de développement ne devrait avoir que peu d'impact sur l'intégrité des boisements, les massifs boisés de la commune étant protégés soit au titre des Espaces Boisés Classés ou de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme ou identifiés par un secteur protégé Np en ce qui concerne le grand massif forestier du sud du territoire. Par ailleurs, les zones d'extensions urbaines ne s'urbaniseront pas au détriment de la végétation arborée existante. Bien au contraire, il est imposé la plantation de haies bocagères arborées ou de petits bosquets aux franges des sites avec l'espace agricole ou les voies de circulation et les haies existantes à leurs abords sont protégées au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme. L'ensemble du réseau bocager du territoire communal est d'ailleurs protégé au même titre.

Par ailleurs, l'ensemble des extensions urbaines sous forme organisée et les constructions en diffus sont ou seront raccordées au réseau collectif d'assainissement, la station d'épuration étant en mesure de recevoir les effluents supplémentaires. Seule la zone d'activités demeure en assainissement non collectif, les coûts de raccordement étant trop élevés. Les sols y sont plus ou moins favorables à l'assainissement non collectif. Le recours à un exutoire de surface pour 3 ou 4 nouvelles activités pourra alors avoir un impact sur la qualité des eaux. Le Règlement stipule une superficie minimale de terrain de 800 m² sur l'ensemble de ces sites afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif le plus adapté et performant possible.

Le développement urbain prévu sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettra en outre une gestion des eaux pluviales réfléchi sur l'ensemble des sites (utilisation d'espaces verts). Dans les dispositions règlementaires du PLU des zones urbaines, l'infiltration sur place est privilégiée quand elle est possible. Concernant la future zone à urbaniser des Gerberas, son urbanisation devra faire l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau qui déterminera le mode de gestion des eaux pluviales, afin notamment que le débit de fuite éventuellement rejeté au réseau pluvial après aménagement n'excède pas le débit de fuite existant avant aménagement. Cette obligation a été anticipée au niveau du règlement du PLU en imposant la réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

3. Concernant l'impact du projet sur la qualité des paysages

Les extensions urbaines sous forme organisée du bourg autorisées dans ce projet de développement ne devraient avoir qu'un faible impact sur la qualité des paysages, du fait de leur implantation au sein d'espaces plus ou moins enclavés par l'urbanisation ancienne ou récente existante (les Châtaigniers, le Pont et les Jardins du Centre). Quant aux Gerberas, la création d'un nouveau quartier, en lieu et place d'une ancienne serre horticole à l'abandon ne pourra que contribuer à l'amélioration des paysages urbains... Des mesures compensatoires sont toutefois mises en place en imposant un traitement paysager sous forme de haies bocagères à la lisières nord des sites des Gerberas et des Châtaigniers.

Concernant l'urbanisation en diffus, celle-ci s'effectuant dans les dents creuses des espaces urbanisés existants, la qualité des paysages ne devrait être que peu perturbée.

Concernant la zone d'activités, les futures activités s'appuieront sur la haie bocagère protégée à l'est du site, ce qui favorisera leur intégration paysagère. A ce propos, dans l'ensemble de l'espace rural, la protection du réseau bocager et des boisements devrait également limiter l'impact visuel des éventuelles nouvelles installations agricoles.

Qu'il s'agisse des zones urbaines, agricoles ou naturelles, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions est assez stricte afin d'aboutir à une intégration satisfaisante des constructions ou des réhabilitations dans l'environnement. En outre, la Municipalité a souhaité soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal, afin de maîtriser leur aspect qui pourrait remettre en cause la qualité des ensembles urbains ou ruraux. Dans toute les zones du PLU, le Règlement prévoit par ailleurs l'interdiction de plantation de haies monospécifiques, à l'exception des haies de charmilles, essence indigène marcescente, au caractère rustique.

4. Concernant les objectifs du développement durable

En prévoyant un développement démographique relativement important, le projet de la Municipalité doit impérativement s'inscrire dans une démarche de développement durable et d'utilisation économe de l'espace.

Le projet apparaît ainsi compatible avec la capacité des différents réseaux à l'exception de la défense incendie qui devra être renforcée ou palliée par d'autres moyens que les bornes à incendie. La Municipalité se donne aussi les moyens de phaser son urbanisation et les possibilités d'étendre ou de créer d'autres équipements publics. Le projet de développement urbain doit également aboutir à la mise en œuvre d'actions visant à améliorer le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie pour qu'il soit toujours agréable de vivre à Querré. L'aménagement du carrefour de la RD191, la qualification de l'entrée nord et est du bourg, la réalisation de liaisons douces et la préservation de la coulée verte et des petits jardins du talweg au sud du bourg sont donc envisagés.

Le règlement du PLU autorise également, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), le recours à des techniques ou procédés favorisant les économies d'énergie :

- toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.) ;
- récupération des eaux de pluies pour l'arrosage des jardins...

Dans les Orientations d'Aménagement du site des Gerberas (*cf. pièce n°3*), la Municipalité a par ailleurs cherché à inciter les futurs aménageurs à une implantation « intelligente » des habitations sur les parcelles afin de favoriser une orientation des constructions favorable aux économies d'énergie.

5. Concernant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat

Dans le règlement, la Municipalité a tenu à préserver, dans un souci de développement de l'animation locale, la mixité des fonctions au sein des zones urbaines et à urbaniser, à la condition toutefois de ne pas engendrer de nuisances entre activités et habitat. Du point de vue de la mixité sociale, le site des Gerberas devra accueillir au minimum 15% de logements à caractère sociaux (application de l'article L.123-1-16 du Code de l'urbanisme). Les autres sites d'extension future étant classés en réserves foncières, cette disposition n'est pas introduite, mais la Municipalité garde à l'esprit qu'elle devra l'appliquer lors de leur ouverture à l'urbanisation. De plus, l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés, afin de ne pas contraindre d'éventuelles opérations groupées ou des opérations très denses.

La diversité de l'offre en logements sera par ailleurs assurée par les possibilités d'urbanisation en diffus dans l'enveloppe urbanisée du bourg.

6. Concernant l'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le projet de la Municipalité est effectivement consommateur d'espace en termes quantitatif (8 ha sous forme organisée, dont 6 ha destinés à accueillir de l'habitat). Elle a donc opté pour une consommation la plus qualitative possible de ces espaces. Ainsi, les extensions urbaines sont prévues sous forme organisée et par comblement des dents creuses au sein des espaces urbanisés existants afin d'utiliser de manière optimale les superficies nécessaires à la satisfaction des objectifs de développement.

7. Concernant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile

Bien que cela soit souvent difficile à concrétiser, la Municipalité souhaite encourager les déplacements piétonniers au sein du centre-bourg en axant le développement urbain sous forme organisée au plus près de ces pôles d'animation locale (pôle d'équipement et place de l'Eglise). L'aménagement de liaisons douces est donc prévu sous la forme d'orientations d'aménagements traduites règlementairement. La Municipalité souhaite mettre en œuvre un réseau de liaisons douces plus ambitieux entre le bourg et l'école à travers le petit secteur de jardin et la coulée verte du sud du bourg.

Par ailleurs, au vu du nombre d'habitants que la commune souhaite accueillir dans le bourg, il est évident que le trafic automobile va augmenter à hauteur du centre-bourg. La traversée de ce dernier a donc fait l'objet d'une réflexion qui devrait se concrétiser par le lancement d'une étude de sécurité et de valorisation. Afin de délester les flux automobiles, la Municipalité a prévu des bouclages routiers pour chacune des zones à urbaniser, à l'exception du Pont qui ne s'y prête pas.

En outre, la création d'accès automobiles est interdite sur la RD191 pour la zone 1AUb à vocation dominante d'habitat et la rue de Cré pour la zone 1AUya, ceci afin de ne pas multiplier davantage les sorties de véhicules sur ces axes relativement fréquentés.

8. Concernant la préservation de la ressource en eau

Concernant l'alimentation en eau potable, la commune s'avère aujourd'hui correctement desservie, le réseau ne souffrant pas de problèmes particuliers. Le captage qui l'alimente est utilisé à hauteur de 40% de sa capacité de production, ce qui s'avère confortable pour supporter le développement urbain prévu.

La commune est incluse dans le périmètre de protection éloigné des captages de Daon n'ayant aucune incidence règlementaire sur le projet de développement au niveau du bourg.

9. Concernant la réduction des nuisances sonores et la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature

Dans le projet, diverses mesures ont été prises pour limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances :

- classement en zone naturelle stricte des vallées, les cours d'eau pouvant être à l'origine d'un risque d'inondation et délimitation des zones constructibles en dehors des terrains à caractère humide (secteur Nj du bourg) ;
- pas de développement urbain prévu à proximité des boisements générant un risque d'incendie, ni des concessions minières générant un risque d'instabilité des sols ;
- mention dans le Règlement des précautions à prendre vis-à-vis de l'aléa de mouvements de terrain pour les zones concernées ;
- pas de développement urbain à vocation d'habitat prévu aux abords des exploitations agricoles, ni aux abords de la station d'épuration ;
- pas de développement urbain prévu dans le périmètre de protection du centre d'enfouissement des déchets ultime de classe 1 et 2 de Champteussé-sur-Baconne ;
- instauration d'une zone tampon entre la zone d'activité et les plus proches habitations ;
- pas de développement urbain prévu aux abords de la RD770, voie classée à grande circulation ;
- pas de développement urbain prévu aux abords de la canalisation de transport de gaz.

10. Concernant la sauvegarde du patrimoine bâti

Les demeures anciennes remarquables du bourg, les manoirs et châteaux de l'espace rural, les puits et les murs anciens intéressants sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, qui soumet leur démolition à autorisation préalable.

La Municipalité a mis en œuvre règlementairement des moyens permettant le changement de destination, la restauration, la réhabilitation et l'évolution mesurée du patrimoine bâti ancien afin d'éviter son délaissement. Elle espère ainsi conduire les habitants à réaliser des restaurations respectueuses des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien.