

COMMUNE DE QUERRE

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Pièce n°2*

---

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  
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.*

*Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.*

*Le PADD n'est pas opposable aux travaux et constructions visés, néanmoins les autres documents composant le PLU doivent être compatibles avec ses orientations.*

### 1

#### DES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES MODÉRÉS PERMETTANT DE POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE QUERRÉ INITIÉ DEPUIS 2003 ...

⇒ « **Préserver un esprit village** » : la municipalité souhaite affirmer un développement raisonné de la commune afin de conserver son caractère. Le diagnostic sociodémographique a notamment mis en exergue l'effet démographique positif de toute construction nouvelle. Les enjeux exprimés sont de :

- S'inscrire dans les objectifs du SCOT,
- Maintenir le dynamisme démographique observé depuis 2003 et maintenir les effectifs scolaires
- Maîtriser l'adaptation des équipements.

La municipalité souhaite afficher un développement de 5 log/an soit un objectif quantitatif de l'ordre de **460 habitants à l'horizon 2018 - 2020** (gain d'environ 170 habitants). Cet objectif conduit à envisager l'urbanisation de 5 hectares à l'échéance du PLU avec une densité moyenne de 12 log/ha.

En raison de la rétention foncière toujours possible, et de manière à permettre à la collectivité d'anticiper le développement futur de la commune, il est de son intérêt de prévoir à l'urbanisation davantage de surface que les seuls besoins exprimés, de l'ordre de 6 ha.

⇒ **Permettre une diversification de l'offre de logements** en essayant de favoriser une offre locative aussi bien dans le parc privé que public, notamment à proximité immédiate du cœur de bourg.

⇒ **Échelonner l'arrivée des nouveaux habitants** en fonction de la capacité des différents équipements, en envisageant l'ouverture progressive des futures zones d'extensions résidentielles.

### 2

#### PRIVILÉGIER L'ACCUEIL DE LA POPULATION NOUVELLE AU CŒUR DU BOURG

⇒ **Prendre en compte la sensibilité paysagère du bourg en privilégiant un développement résidentiel sur le plateau au nord et à l'est du bourg en appui sur la trame bocagère existante à préserver au titre des éléments de paysage de qualité et à conforter :**

- « **les Gerberas** » (surface ~ 3,5 ha) secteur d'urbanisation ouvert à l'approbation du PLU inscrit entre la rue de Cré et la route de Marigné :
    - Permettant de compléter la maille viaire du bourg par une voie à créer entre la rue de Cré et la route de Marigné,
    - Interdisant toute sortie directe de parcelle sur la départementale et prévoyant un traitement paysager mettant en scène l'entrée nord et sécurisant les circulations douces,
    - Complétant la trame urbaine du bourg afin d'assurer une greffe urbaine de qualité par la constitution d'un front bâti sur la rue de Cré,
    - Intégrant une réflexion sur la qualification de la lisière nord par la plantation d'une haie bocagère permettant de constituer un équilibre végétal/bâti de qualité.
  - « **les Châtaigniers** » (surface ~ 1,2 ha) : réserve foncière ceinturée à l'est et au sud par de belles lignes bocagères à préserver au titre des éléments de paysage de qualité, qui permettra de compléter l'urbanisation au nord-est en assurant une continuité viaire entre le chemin des Fiches et la rue de Cré via le lotissement du Marronnier, et vers les voies intercommunales.
- ⇒ **Conforter à l'est et au sud l'enveloppe urbaine du bourg :**
- « **les Jardins du Centre** » (surface ~ 0,6 ha) : réserve foncière au sein de laquelle une certaine densité bâtie sera privilégiée, dans l'esprit des rues de la Grand Maison et du Plat d'Etain, pour satisfaire aux objectifs en terme de diversification de l'offre en logements et assurer une greffe urbaine de qualité. Un espace tampon planté devra être aménagé entre la frange urbaine et l'entreprise installée à l'est,
  - « **le Pont** » (surface ~ 0,7 ha) : réserve foncière inscrite à proximité immédiate des équipements existants et projetés faisant écho à l'urbanisation implantée en rive est de la rue du Pont, au sein de laquelle une certaine densité bâtie sera privilégiée

## 3

**ADAPTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT AU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**

- ⇒ **Permettre à long terme l'extension de la station d'épuration dans la continuité du site actuel :**
- Étendre le bourg dans des espaces raccordables au réseau collectif d'assainissement,
  - Respecter les objectifs du SDAGE du Bassin Loire - Bretagne et du SAGE de la Mayenne
- ⇒ **Regrouper les équipements scolaires à l'est de la rue Célestin Port et envisager leur extension en adéquation avec le développement démographique envisagé,**
- ⇒ **Développer les équipements péri-scolaires à l'est de la rue Célestin Port ,**
- ⇒ **Envisager à long terme le développement des équipements communaux de loisirs ou la réalisation d'une salle communale ... sur les sites du Presbytère et de la Cure,**
- ⇒ **Aménager un réseau de liaisons douces** entre les futurs quartiers, le cœur de bourg et les équipements, et développer les chemins de randonnées dans l'espace rural pour compléter les bouclage existants,
- ⇒ **Aménager les rues et espaces publics du cœur de bourg et notamment la place de l'église et la RD 290 dans sa traversée du bourg.**

4

#### PROTÉGER ET VALORISER L'ESPACE AGRICOLE AFIN D'ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ⇒ **Pérenniser les espaces réservés à l'agriculture**, en protégeant les terres agricoles et les sièges d'exploitation en activité, en évitant la concurrence avec d'autres occupations du sol et en affichant clairement **la volonté de limiter la pression de l'urbanisation sur l'espace agricole en axant le développement urbain sur le bourg**,
- ⇒ **Identifier les bâtiments présentant un intérêt patrimonial susceptibles de changer de destination pour des tiers, au sein de l'espace agricole, dans le respect des exploitations agricoles en activités** : La transformation de bâtiments ayant perdu leur usage agricole (granges, étables ...) n'est admise qu'à la condition de ne pas nuire à l'activité agricole et de contribuer à la préservation d'un édifice présentant une réelle valeur patrimoniale.

5

#### PERMETTRE LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS ARTISANALES EXISTANTES ET ACCROITRE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

- ⇒ **Identifier et permettre l'évolution des activités économiques artisanales existant dans l'espace rural** (Les Cotentinières et la Grande Chouanière) **et en frange est du bourg**,
- ⇒ **Permettre l'accueil de nouveaux artisans aux franges du bourg, en accroche sur la route de Cré tout en maîtrisant la qualité des lisières et la gestion des accès.**

6

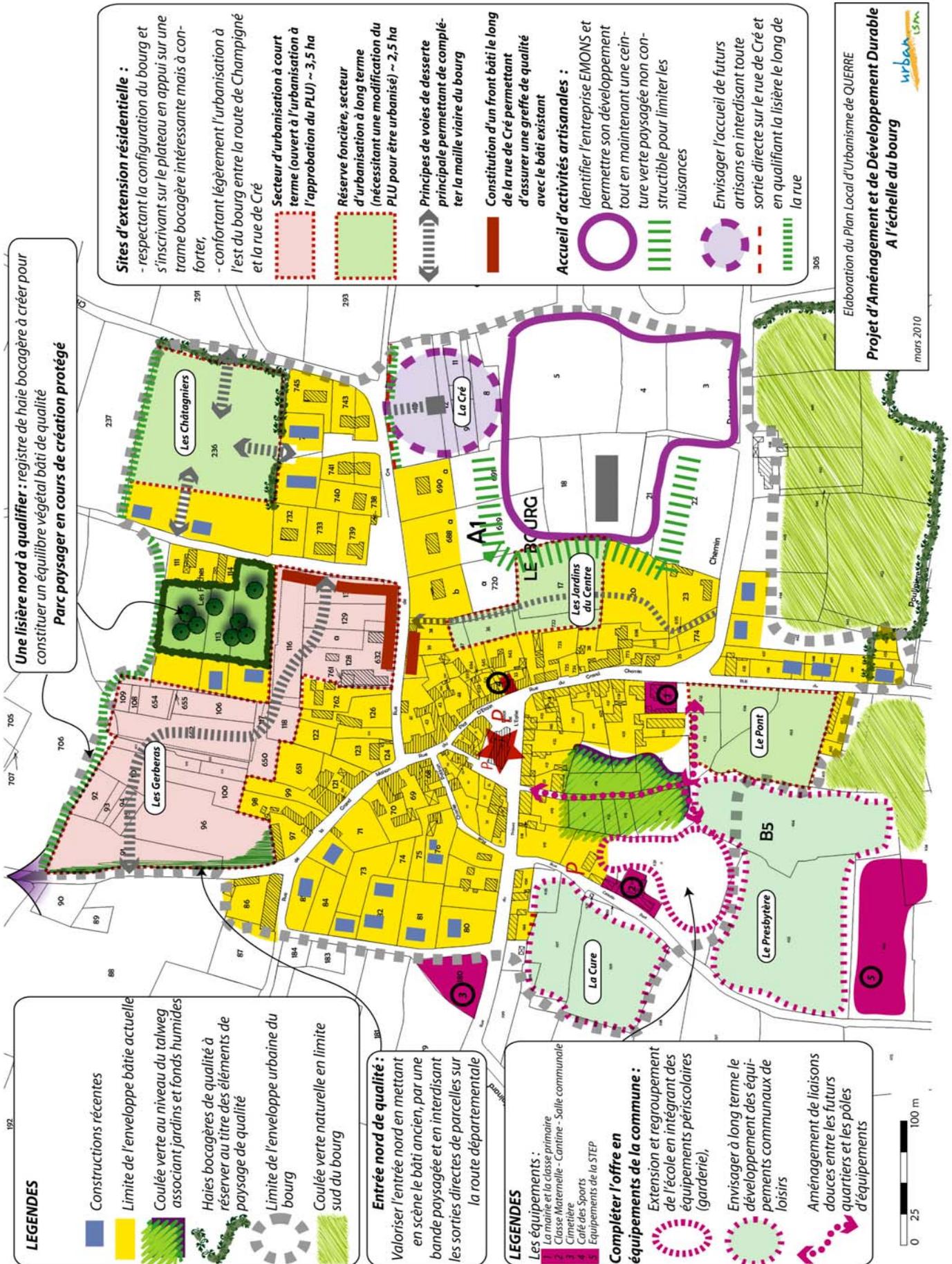
#### PROTÉGER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS, ESPACES BOISÉS, SITES ET PAYSAGES DE QUALITÉ

- ⇒ **Protéger au titre de la qualité des paysages et des milieux naturels** : les ZNIEFF N°21388 0000 et zones humides des bois de Vernay et de Sinet, mais aussi les rivières et plans d'eau qui marquent la commune
- ⇒ **Identifier et protéger les formations végétales de qualité**, boisements et haies bocagères ponctuant le territoire communal dotés d'un intérêt écologique, paysager ou économique
- ⇒ Définir les mesures réglementaires propres à **assurer la conservation et la maîtrise de l'évolution des éléments du patrimoine bâti ainsi que la protection des sites archéologiques**
- ⇒ **Permettre la préservation et la mise en valeur de l'habitat rural** par la restauration, des possibilités d'évolution du bâti et le changement de destination de certains bâtiments, dans le respect des activités agricoles et en définissant les critères architecturaux permettant de les identifier,
- ⇒ **Identifier et protéger les bâtiments remarquables au titre de l'article L. 123-1-7°** aussi bien dans le bourg que dans l'espace rural.

## 7

**IDENTIFIER ET PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL, LES RISQUES ET NUISANCES TOUCHANT LE TERRITOIRE QUERRÉEN**

- ⇒ **Informé des risques naturels** (mouvement de terrain lié aux gonflements et retraits d'argile, feux de forêt) **et technologiques** (concessions minières, canalisation de gaz) **et les prendre en compte dans le projet de développement**
- ⇒ **Prendre en compte les périmètres de protection autour du captage en eau potable de « Chauvon »**
- ⇒ **Prendre en compte les nuisances générées par le centre de traitement et de stockage de déchets ultimes de classe 1 et 2 implanté sur la commune de Champteussé sur Baconne**
- ⇒ **Prendre en compte le classement « voie à grande circulation » de la RD 770.**



**Une lisière nord à qualifier :** registre de haie bocagère à créer pour constituer un équilibre végétal bâti de qualité  
**Parc paysager en cours de création protégé**

**LEGENDES**

- Constructions récentes
- Limite de l'enveloppe bâtie actuelle
- Coulée verte au niveau du talweg associant jardins et fonds humides
- Haies bocagères de qualité à réserver au titre des éléments de paysage de qualité
- Limite de l'enveloppe urbaine du bourg
- Coulée verte naturelle en limite sud du bourg

**Entrée nord de qualité :**  
 Valoriser l'entrée nord en mettant en scène le bâti ancien, par une bande paysagée et en interdisant les sorties directes de parcelles sur la route départementale

**LEGENDES**

**Les équipements :**  
 La mairie et la classe primaire  
 Classe Maternelle - Cantine - Salle communale  
 Cimetière  
 Café des Sports  
 Equipements de la STEP

**Compléter l'offre en équipements de la commune :**  
 Extension et regroupement de l'école en intégrant des équipements périscolaires (garderie),  
 Envisager à long terme le développement des équipements communaux de loisirs  
 Aménagement de liaisons douces entre les futurs quartiers et les pôles d'équipements

**Sites d'extension résidentielle :**  
 - respectant la configuration du bourg et s'inscrivant sur le plateau en appui sur une trame bocagère intéressante mais à conforter,  
 - confortant légèrement l'urbanisation à l'est du bourg entre la route de Champagné et la rue de Cré

**Secteur d'urbanisation à court terme (ouvert à l'urbanisation à l'approbation du PLU) ~ 3,5 ha**

**Réserve foncière, secteur d'urbanisation à long terme (nécessitant une modification du PLU pour être urbanisé) ~ 2,5 ha**

**Principes de voies de desserte principale permettant de compléter la maille viaire du bourg**

**Constitution d'un front bâti le long de la rue de Cré permettant d'assurer une greffe de qualité avec le bâti existant**

**Accueil d'activités artisanales :**  
 Identifier l'entreprise EMONS et permettre son développement tout en maintenant une ceinture verte paysagée non constructible pour limiter les nuisances  
 Envisager l'accueil de futurs artisans en interdisant toute sortie directe sur le rue de Cré et en qualifiant la lisière le long de la rue

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de QUERRE  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
 A l'échelle du bourg  
 mars 2010  
 urban'ism

**PROTEGER ET VALORISER L'ESPACE AGRICOLE AFIN D'ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

-  Pérenniser les espaces réservés à l'agriculture, en protégeant les terres agricoles et les sièges d'exploitation en activité

 Limiter la pression de l'urbanisation sur l'espace agricole en axant le développement urbain sur le bourg

 Identifier et permettre l'évolution des activités artisanales existantes

**PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS, ESPACES BOISES, SITES ET PAYSAGES DE QUALITE**

Assurer la conservation et la maîtrise de l'évolution des éléments du patrimoine bâti ainsi que la protection des sites archéologiques :

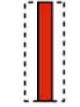
-  Site archéologique
-  Zonage archéologique

 Développer les chemins de randonnées dans l'espace rural pour compléter les bouclages existants

 Protéger les Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques, Zone Humide, ainsi que les rivières et plans d'eau

 Identifier et protéger les formations végétales de qualité

**IDENTIFIER ET PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL, LES RISQUES ET NUISANCES TOUCHANT LE TERRITOIRE QUERREEN**

 RD 770 : Route à grande circulation soumise à la réglementation de l'art. L. 111.1.4 du code de l'urbanisme imposant un recul inconstructible de 75 m de l'axe de la voie

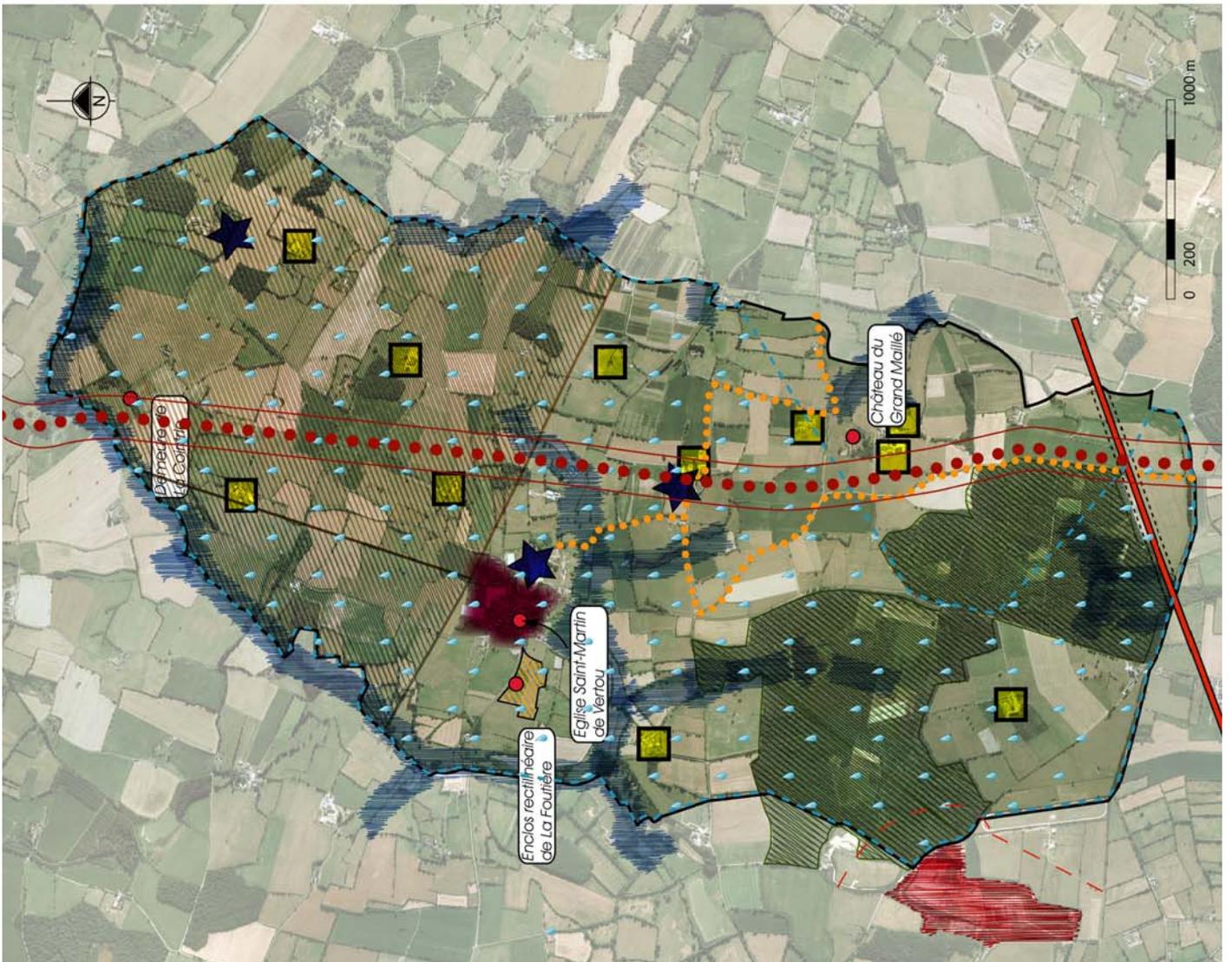
 Canalisations de gaz : Antenne de Laval

 Feux de forêts : Bois de Vernet et de Sinet

 Concessions Minières : Champigné et La Jaillie-Yvon

 Périmètre du captage d'eau potable de Chauvon

 Centre de traitement et de stockage de déchets ultimes de Champteussé sur Baconnne (généralant un périmètre de 200 m inconstructible)



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de QUERRE

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**  
A l'échelle du territoire

urb'ism

juillet 2008