

Département de Maine-et-Loire

Commune de **SAINTE GEMMES D'ANDIGNE**

Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

U623

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS			28/02/1979
Révision n°1			08/02/1995
Révision n°2			23/01/2002
Mise à jour			28/01/2003
Révision simplifiée			25/07/2007
Révision n°2 (dossier de mise à jour)			10/02/2009
Elaboration du PLU	20/06/2007	25/11/2010	2/01/2012

Vu pour être annexé à la délibération
du 12 janvier 2012
Le Maire,



Paysages de l'Ouest

Le Montana B
2 rue du Château de l'Eraudière – BP 30661
44 306 NANTES cedex 6
Tél : 02.40.76.56.56
Fax : 02.40.76.01.23
Courriel : paysages.de.louest@wanadoo.fr

Les **7 objectifs** définis dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** :

- 1/ **P**lacer l'environnement en élément central de l'élaboration du PLU
- 2/ **P**ermettre une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les orientations du PDH, s'appuyant sur le développement de la mixité sociale
- 3/ **M**aîtriser le développement urbain
- 4/ **A**ssurer le développement de l'activité économique à l'échelle intercommunale
- 5/ **A**ssurer une bonne adéquation entre développement démographique et besoins en équipements
- 6/ **D**éfinir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain
- 7/ **A**ssurer la préservation et la valorisation du patrimoine local

Objectif n°1 : Placer l'environnement en élément central de l'élaboration du PLU

- Garantir la préservation des espaces naturels sensibles
 - ✓ Assurer une protection des espaces naturels connus
 - ✓ Préserver les zones humides identifiées
 - ✓ Protéger et valoriser les vallées de la Verzée et de l'Argos compte tenu de leur intérêt environnemental
- Assurer la prise en compte des zones sensibles sur le plan écologique (corridor, ...)
- Gérer la problématique de l'assainissement (construction d'une éventuelle station, gestion des eaux pluviales)
- Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement communal :
 - ✓ Protéger les secteurs soumis aux risques naturels : mouvements de terrain (présence d'un puit de recherche et d'un sol argileux), inondations (zones d'aléas fort et faible)
 - ✓ Prendre en compte les risques technologiques (installations industrielles classées)
 - ✓ Intégrer les risques et nuisances liées aux activités ou aux infrastructures de déplacement (utiliser la rocade comme limite urbain/rural)
- S'engager dans une démarche de valorisation environnementale
 - ✓ Initier les démarches environnementales dans le développement des futurs quartiers
 - ✓ Satisfaire un équilibre harmonieux entre zone rurale et zone urbaine, en faisant référence à la charte qualité paysagère
 - ✓ Favoriser le développement des énergies alternatives : adapter le règlement, proposer des opérations publiques exemplaires...

Objectif n°2 : Permettre une croissance démographique raisonnée et cohérente avec les orientations du PDH, en s'appuyant sur le développement de la mixité sociale

- Un objectif de **2000 habitants en 2025**
- Une production de **15 logements par an**
- Un besoin à l'horizon 2020 de **8 hectares**

- **Le développement de la mixité sociale :**
 - ✓ Un objectif de production de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations des secteurs d'urbanisation future

- **La diversification des formes urbaines** et de l'offre de logement en favorisant les opérations mixtes :
 - ✓ La diversification de la typologie des logements pour mieux répondre à la multiplicité des besoins des ménages. La mise en œuvre d'une offre variée en terrains : de la petite à la grande parcelle, maisons de ville,...
 - ✓ Pour une meilleure utilisation de l'espace urbain, le COS ne sera pas utilisé.

Objectif n°3 : Maîtriser le développement urbain

- Un développement proposé en extension du bourg et en continuité du tissu urbain segréen, à court, moyen et long terme. Les secteurs à plus long terme s'inscrivent en zone agricole non constructible dans le PLU.
- Un objectif de densification conformément à la loi SRU
Les besoins en surface intègrent non seulement les besoins en logements mais également les contraintes naturelles, physiques et de rétention foncière.
La surface minimale sera supprimée en secteurs d'extension.
L'emprise au sol sera augmentée de 50 à 70 % en secteurs d'urbanisation future.
- La mise en œuvre d'une politique de maîtrise des opérations
 - ✓ Projection à court moyen terme des extensions urbaines :
 - secteur de l'Hommelais
 - secteur de la Touche
 - ✓ Projection à moyen long terme des extensions urbaines :
 - Secteur de Beauvais (projet de ZAD)

Réflexion particulière sur la zone de Beauvais, avec la mise en place d'une ZAD correspondant aux besoins futurs à moyen long terme et à plus long terme avec la mise en place d'une zone agricole non constructible dans le prolongement de cette ZAD.
- La maîtrise du rythme de développement dans le temps
 - ✓ Respect du rythme de production de logements neufs par l'ouverture progressive à l'urbanisation.
 - ✓ Gestion de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble (privées ou publiques, permis d'aménager ou ZAC)
- La prise en compte des besoins à plus long terme
 - ✓ Anticiper le développement à plus long terme en lien avec l'activité agricole
 - ✓ Mettre en œuvre d'une politique de réserves foncières (ex : création d'une ZAD sur le quartier de Beauvais)

Objectif n°4 : Assurer le développement de l'activité économique à l'échelle intercommunale

1-Participer au développement et à la diversification d'un pôle économique du Maine et Loire

- Intégrer les projets et réflexions en cours sur le développement économique communautaire :
 - ✓ Anjou Acti Parc du Segréen (intercommunal)
 - ✓ Espace commercial de l'Ebeaupinière
 - ✓ Station d'épuration. Le besoin n'est pas immédiat, mais la réflexion doit être entamée à court ou moyen terme (sur la route de Bourg d'Iré après le moulin de Quincampois)
- Maîtriser l'évolution des entreprises isolées existantes :
- Proposer un potentiel d'extension à long terme des zones économiques en continuité des zones économiques existantes en les inscrivant en zones agricoles non constructibles.
 - ✓ Maîtriser le potentiel de développement des activités en zone rurale. Possibilité d'extension de 30% maximum en gardant la compatibilité avec l'habitat.
 - ✓ Anticiper l'évolution des entreprises en zone urbaine destinée à l'habitat.

2- Garantir des conditions satisfaisantes au développement de l'agriculture

- Affirmer la vocation agricole de la zone rurale :
 - ✓ Afficher la vocation agricole principale de la zone rurale conformément à la législation.
 - ✓ Définir le Périmètre Actuellement Urbanisé permettant d'afficher la limite entre zone urbaine et zone rurale.
- Maîtriser le développement de l'habitat en zone rurale en prenant en compte notamment le potentiel des réseaux et les problèmes de sécurité. Le changement de destination des bâtiments est autorisé, sous conditions, pour 3 bâtis identifiés, à Sermon, la Sauvagère et Touche Bureau.
- Inscrire le développement des sièges d'exploitations dans une perspective à plus long terme :
 - ✓ Garantir le maintien d'un potentiel foncier suffisant au développement des exploitations pérennes
- Accompagner et favoriser la diversification de l'activité agricole : vente à la ferme, accueil touristique, ...

3-Assurer le maintien d'une offre satisfaisante en commerces et services

- Conforter le tissu commercial du centre bourg :
 - ✓ Suivre le développement de l'offre commerciale entre le centre et les zones commerciales proches

Les grandes surfaces seront implantées dans l'espace commercial de l'Ebeaupinière et seront compatibles avec le maintien d'un service commercial de proximité.

4- Accompagner le développement de l'offre d'activités touristiques et de loisirs

- Favoriser le développement de l'offre d'hébergement sur la commune: gîte, chambre d'hôte, ...
 - Développer des aménagements de découverte et de mise en valeur du patrimoine communal et incitation à la mise en valeur du domaine privé
- Les fiches établies par les services de l'Inventaire serviront de base (édifices d'intérêt patrimonial, édifices protégés monuments historiques, édifices remarquables ou représentatifs)

Objectif n°5 : Assurer une bonne adéquation entre développement démographique et besoins en équipements

- Proposer une offre adaptée en équipements structurants :
 - ✓ Entamer une réflexion globale au niveau de la communauté de communes pour définir les besoins à court et moyen terme des équipements sportifs (vestiaires).
 - ✓ Entamer une réflexion avec le pôle segréen pour le projet éventuel d'une école supplémentaire (sur le quartier de Beauvais).
 - ✓ Entamer une réflexion au niveau communal sur la pertinence de la création d'une salle multifonctions et le choix de son emplacement.
- Assurer une adéquation entre développement urbain et problématiques d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales en intégrant si besoin le projet éventuel de la nouvelle station d'épuration. Le schéma d'assainissement sera mis à jour

Objectif n°6 : Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain

Permettre un développement cohérent à long terme par la définition d'un plan de circulation à l'échelle de l'agglomération

- Définir un plan de déplacement s'appuyant notamment sur le renforcement des dessertes intercommunales et interquartier:
 - Gérer les échanges viaires et alternatifs vers Segré
 - Assurer la continuité des axes de desserte et cheminements doux interquartier
 - Etudier la faisabilité d'une liaison entre le centre bourg et la future zone d'habitat sur le secteur de Beauvais
 - Faciliter l'accès à la déchetterie
 - Intégrer l'emprise de la voie ferrée traversant le territoire communal dans le maillage de cheminement doux
- Proposer pour l'ensemble des zones d'extension, un maillage hiérarchisé de la voirie définissant les axes principaux, secondaires, tertiaires et cheminements doux en liaison avec la trame viaire existante.
- Anticiper le développement urbain à plus long terme en ménageant des possibilités d'extension du réseau viaire (la densification des quartiers d'habitat permet d'économiser les linéaires de réseaux), comme sur le quartier de Beauvais par exemple.
- Poursuivre l'aménagement des entrées de bourg: rue de La Croix de Lorraine, rue de la libération, rue de l'océan, route de l'Hommelais, rue du Général d'Andigné.

La participation en cas de non réalisation d'aires de stationnement sera effective en zone urbaine.

Favoriser le développement des déplacements alternatifs

Développer le réseau piéton en :

- ✓ Proposant une approche globale à l'échelle du bourg s'appuyant sur les principes suivants
 - Création d'axes verts accompagnant les ruisseaux
 - Définition d'un lien piéton entre les deux quartiers de chaque côté de la rivière
 - Développer les liaisons douces au quotidien
- ✓ Développant, dans un contexte intercommunal et communal, le réseau de sentiers de randonnée

L'emplacement réservé sur l'ancienne voie ferrée sera allongé jusqu'à la limite de la commune à l'Ouest

Objectif n°7 : Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine local

- Garantir la préservation des paysages
 - ✓ Protéger et valoriser les sites d'intérêt paysager et notamment la vallée de la Verzée et de l'Argos.
 - ✓ Préserver la coulée verte en milieu urbain s'appuyant sur l'Argos : amélioration des perceptions visuelles, aménagements qualitatifs, développement des liaisons douces, réflexion sur les jardins, ...
- Préserver le paysage bocager de la commune en protégeant les haies et boisements (référence à la charte qualité paysagère).
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti
 - ✓ Préserver le secteur bâti ancien du centre bourg.
 - ✓ Assurer la valorisation du patrimoine bâti répertorié dans le cadre de réhabilitations (changement de destination uniquement) .
 - ✓ Établir un permis de démolir sur le patrimoine répertorié.
- Identifier, protéger, voire valoriser le patrimoine archéologique communal.