

Département de Maine et Loire
COMMUNE DE MIRE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



Révision générale du P.L.U. prescrite le 29 octobre 2014
P.L.U. arrêté le 6 avril 2017
P.L.U. mis à l'enquête publique le 12 février 2018
P.L.U. approuvé le 25 mai 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2018



Sommaire

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME.....	6
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	8
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	9
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	10
POLITIQUES D'EQUIPEMENTS.....	11
COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	11
RESEAUX D'ENERGIES.....	11
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	12
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	13
EQUIPEMENT COMMERCIAL	13
LOISIRS.....	13
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	14
CARTOGRAPHIES	15

Préambule

Le P.A.D.D. est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

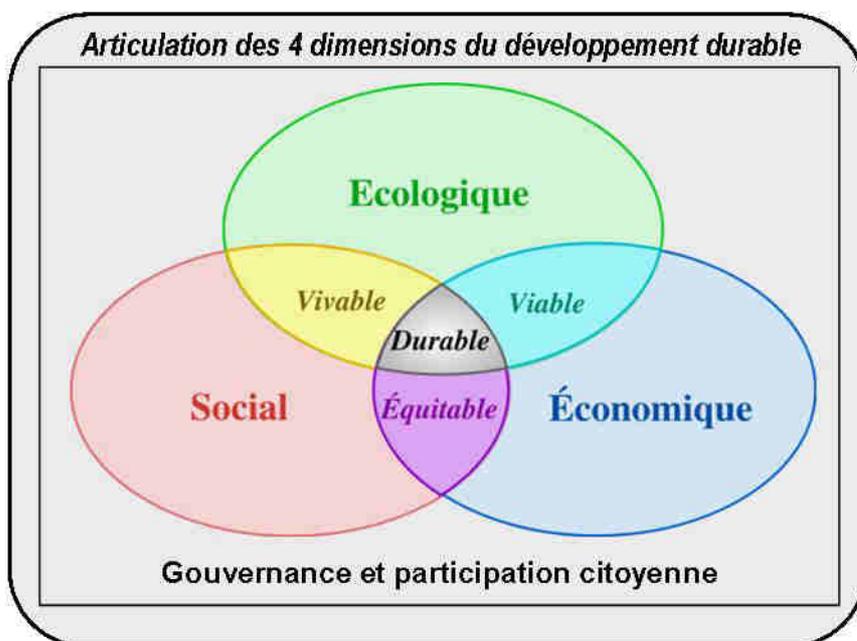
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à l'horizon des 10 prochaines années.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, forum internet), au processus d'élaboration du projet.



Ainsi, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées**,
- d'**intégrer**, à l'échelle communale, **les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable**,
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Rappels juridiques

➤ Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

➤ Article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le projet intègre, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U.

**Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal
lors de sa séance du 29 avril 2016**

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME

CENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE BOURG EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

En matière de développement de l'habitat, l'objectif communal est de **concentrer sur le bourg uniquement** les surfaces nécessaires pour l'implantation de **constructions nouvelles sur les dix prochaines années**, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays segréen.

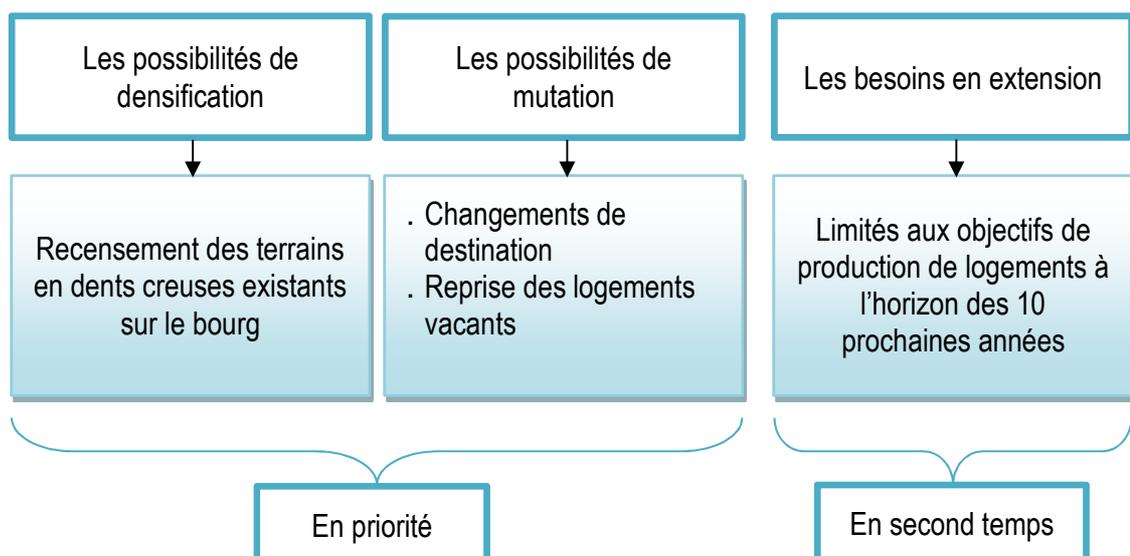
Le projet communal fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace en prévoyant d'utiliser prioritairement les capacités existantes dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant la densité des futures opérations. Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées :

En priorité :

- à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie existante, sur des terrains dits en « dents creuses », en s'appuyant sur l'analyse des **capacités de densification** du bourg.
- à travers les **capacités de mutation** du bâti existant, en prenant en compte les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination et en étudiant le potentiel de reprise des logements vacants.

En second temps :

- les besoins pour le développement de l'habitat futur ont été recherchés sur des terrains agricoles en continuité immédiate de l'agglomération. L'emprise des futures zones à urbaniser du PLU se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur dix ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants.



DES QUARTIERS D'HABITAT FUTUR INSCRITS DANS L'AGGLOMERATION

Les futurs quartiers d'habitat s'intègrent pour partie au sein de l'enveloppe bâtie existante, sans extension.

Un seul secteur est prévu en extension, sur des terres actuellement agricoles. Il se localise en continuité Est de l'agglomération, sur les arrières des terrains urbanisés entre l'avenue du Haut Anjou (RD768) et la rue du Soleil Levant (RD29)

LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE AGRICOLE

Les enjeux agricoles nécessitent de contraindre le développement urbain en dehors de l'agglomération. Pour cela le projet encadre les possibilités d'évolutions du bâti existant non agricole, en conformité avec les possibilités offertes par la loi:

- pour les habitations existantes : aménagements, réfections, extensions limitées, constructions d'annexes, etc.
- pour les anciens bâtiments agricoles : changements de destination vers une vocation d'habitation ou d'accueil / hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Cette orientation ne concerne pas les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE : LE BOCAGE

L'identité paysagère du territoire communal sera valorisée à travers :

- la préservation des structures paysagères caractéristiques, notamment le bocage, outil de travail et composant essentiel du cadre de vie, en identifiant et protégeant les haies les plus remarquables.
- la prise en compte de la dimension paysagère lors des opérations d'aménagement en étant attentif au site et en s'attachant aux spécificités du lieu: traitement des lisières urbaines, prise en compte des covisibilités, intégration au paysage urbain et naturel existant en périphérie,

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI IDENTITAIRE

Le projet intègre la préservation et la valorisation du patrimoine bâti communal de qualité à travers les orientations suivantes :

- Préserver les caractéristiques organisationnelles et architecturales du centre-bourg ancien (implantation des constructions, matériaux de constructions, ...)
- Valoriser les anciens bâtiments agricoles en permettant les changements de destination (dans le respect des critères posés par la loi),
- Protéger les sites patrimoniaux (ensembles bâtis remarquables associés à un environnement végétal de qualité (parc boisé, alignement d'arbres, ...) caractéristiques du territoire rural de Miré : Vaux, Crémaillé-la-Roche, ... et leur permettre une valorisation touristique, culturelle ou de loisirs.

Il s'agit également de **garantir la préservation du patrimoine archéologique** identifié sur le territoire communal.

PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement de la commune prend en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existants sur le territoire (risque de retrait-gonflement des argiles, risque sismique, ...), en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets et/ou en garantissant l'information aux futurs acquéreurs.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

L'offre en nouveaux logements devra assurer une mixité sociale, à travers une diversité des formes d'habitat pour répondre aux besoins de toute la population, tant en terme de taille des parcelles, de type de logements (individuels, intermédiaires, groupés, ...), de statut d'occupation (par la création de logements locatifs sociaux) ou de forme urbaine des futurs quartiers. Cette diversité de l'offre en logement permettra un parcours résidentiel facilité sur la commune (jeunes actifs, famille, personnes âgées,...)

Dans le respect des orientations du SCoT du Pays segréen :

- L'objectif maximal de **production de logements** sur le territoire de Miré pour les dix prochaines années est fixé à **90**.
- La densité des futurs quartiers en extension sera **au minimum de 15 logements à l'hectare**, permettant une diversité de l'offre en logements et une maîtrise de l'étalement urbain.

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme communiquer, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ainsi, la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

La TVB est ainsi constituée:

- des réservoirs de biodiversité
- et des corridors écologiques qui les relient.

Pour le territoire de Miré, la définition de la trame verte et bleue prend en compte les orientations définies à l'échelle du **SRCE (schéma régional de cohérence écologique) des Pays de La Loire** et déclinées dans le SCoT du Pays segréen.

La trame verte et bleue sur Miré est ainsi constituée des sous-trames suivantes :

- La sous-trame aquatique, qui intègre l'ensemble des cours d'eau du territoire : ruisseau de la Savennière, ruisseau de Mortron, ruisseau de La Brosse, ...
- La sous-trame bocagère qui intègre les espaces au maillage de haies les plus denses.

D'une manière générale, le projet s'attache à préserver les espaces naturels et paysagers du territoire communal :

- Les bois ponctuant le territoire communal,
- La coulée verte traversant le bourg (vallon de La Savennière).

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue un enjeu de premier plan sur Miré qui, dans le projet communal est apprécié suivant deux axes :

- une activité économique à développer,
- un potentiel d'exploitation des terres à consolider.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables au développement de leur activité et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique. Ainsi, le projet communal garantit :

- la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui constituent l'outil de travail des agriculteurs,
- la maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces ruraux, dans un souci d'économie d'espaces et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, qui peuvent nuire au bon développement des activités agricoles.

POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

La politique liée aux équipements doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Miré, le niveau des équipements publics (écoles, assainissement, eau potable,...) est compatible avec les objectifs de croissance définis sur la commune pour les dix prochaines années. En cela le projet s'appuie essentiellement sur le **confortement des pôles d'équipements existants, sans extension**.

D'une manière générale, la localisation des équipements doit rester centrale pour faciliter au maximum les déplacements doux et l'interaction avec le bourg. A ce titre, le bourg apparaît comme un pôle majeur des équipements administratifs, scolaires et périscolaires.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le **Schéma directeur territorial de l'aménagement numérique des territoires (SDTAN)** a été actualisé et approuvé le 19 décembre 2016. Il prévoit le raccordement à la fibre optique de l'ensemble des locaux (particuliers et locaux professionnels) entre 2018 et 2025. Les déploiements de la fibre sont prévus sur Miré entre 2018 et 2020. Dans l'attente, le syndicat mixte ouvert « Anjou numérique » accorde des aides aux solutions hertziennes (WiMax, satellite et 4G).

Le projet communal intègre les orientations du SDTAN de Maine-et-Loire et met en place les conditions permettant d'assurer les besoins présents et futurs en matière de communication numérique.

Ainsi, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une pose systématique de fourreaux dans les futures zones d'activité et d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz).

RESEAUX D'ÉNERGIES

Le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre le projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie, notamment du réseau électrique.

En outre, le SCoT de l'Anjou bleu encourage le développement de la production photovoltaïque et l'étude des potentiels de développement hydraulique.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS

Le projet communal tend à maintenir une proximité entre lieu de travail, lieu de résidence et lieu de vie :

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements sur le bourg,
- par la recherche d'un développement prioritaire des espaces disponibles situés à l'intérieur de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances pour les habitants entre les quartiers résidentiels et les pôles d'attractivité de l'agglomération (zones d'activités, écoles, commerces, équipements, ...) et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements actifs (à pied, à vélo).

RENFORCER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX D'USAGE QUOTIDIEN

En s'appuyant sur le maillage existant de cheminements et sa structure, le projet communal encourage le développement des liaisons douces entre les différents quartiers d'habitat et les équipements, commerces et services du bourg.

POURSUIVRE LA REFORTE DE L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

Covoiturage : les élus envisagent l'officialisation d'une aire de covoiturage le long de la RD768 en direction de Sablé, position stratégique pour les déplacements domicile-travail et ne pénalisant pas l'offre de stationnement à destination des commerces et services du centre-bourg,

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le projet communal prend en compte le potentiel de mutation et de densification des zones d'activités existantes sur le bourg, et notamment les disponibilités de terrains sur la ZA du Rochereau.

Pour autant des surfaces d'extension restent nécessaires pour répondre aux besoins de développement des activités. Ses surfaces sont adaptées et limitées aux besoins de la commune à l'horizon des dix prochaines années et délimitées de manière à ne pas engendrer de découpages résiduels défavorables à l'exploitation des terres agricoles.

A terme, le développement des zones d'activités devra permettre la réalisation d'une liaison routière entre les deux sites, afin de faciliter leur fonctionnement et de désengorger le cœur d'agglomération des circulations lourdes.

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le développement et l'amélioration de la desserte du centre-bourg par les cheminements piétons ainsi qu'une localisation des futures zones d'habitat exclusivement sur l'agglomération constituent autant d'éléments en faveur du développement commercial sur le bourg.

LOISIRS

Le projet communal souhaite renforcer l'identité rurale du territoire et promouvoir le cadre de vie « à la campagne » à travers le **développement d'une offre de loisirs axée sur les chemins de promenade et de randonnées, la coulée verte, les aires de jeux et la découverte du territoire communal.**

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- Le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare,
- Le confortement de l'habitat et des activités économiques au sein des espaces actuellement urbanisés,
- La définition des emprises futures des zones à urbaniser qui se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur dix ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis existants.
- Un développement urbain exclusif sur l'agglomération.

Le PLU programme un potentiel total d'extensions urbaines d'environ 5 hectares répartis à parts équivalentes entre le développement de l'habitat et celui des activités.

La révision du PLU permettra ainsi une réduction des surfaces des zones à urbaniser de plus de 6 hectares, en faveur de la zone agricole du PLU.

CARTOGRAPHIES

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD à l'échelle du territoire

