

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
COMMUNE DE SAINT AUBIN DE LUIGNÉ



2

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Elaboration du P.L.U. prescrite le 19 juin 2009
P.L.U. arrêté le 19 décembre 2012
P.L.U. mis à l'enquête publique le 13 mai 2013
P.L.U. approuvé le 20 septembre 2013



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.

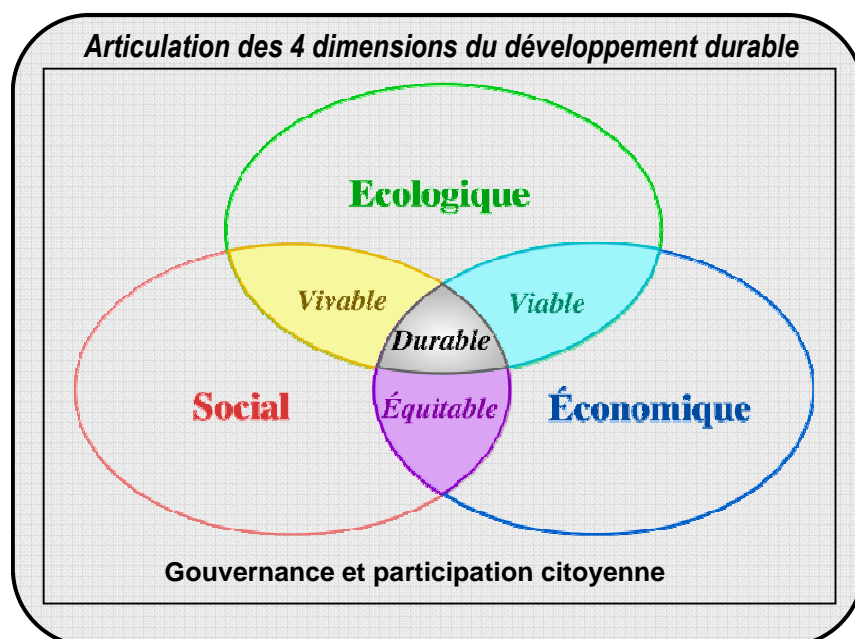
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui met en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses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

Les orientations générales retenues dans le PADD pour l'ensemble de la commune articulent et assurent 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 un horizon d'une dizaine d'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 (réunion publique, exposition en mairie, ...), au processus d'élaboration du projet.



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. :

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne,
- Le SAGE Layon-Aubance,
- Le SCoT Loire en Layon.

Le nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme définit les thématiques qui doivent être traitées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'un P.L.U. « Grenelle 2 » :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».*

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

- **Une volonté communale de conserver la caractéristique rurale de Saint Aubin de Luigné tout en maintenant un bon fonctionnement des équipements**

Pour garantir cet objectif, les élus projettent une population totale entre **1200 et 1250 habitants à l'horizon 2025**.

- **Des orientations générales concernant l'habitat pour freiner l'étalement urbain et la consommation d'espace**

En prenant en compte:

- le phénomène de desserrement des ménages,
- les opérations d'habitat en cours

le **besoin futur en zones à urbaniser est estimé à 30 nouveaux logements, traduit par un besoin d'environ 2 hectares** au total.

Optimiser le tissu existant tout en prenant en compte les contraintes et risques afférents au territoire.

Dans le respect d'une politique de développement durable, les surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat ont tout d'abord été recherchées au sein de l'agglomération, plus particulièrement dans les secteurs de vides urbains.

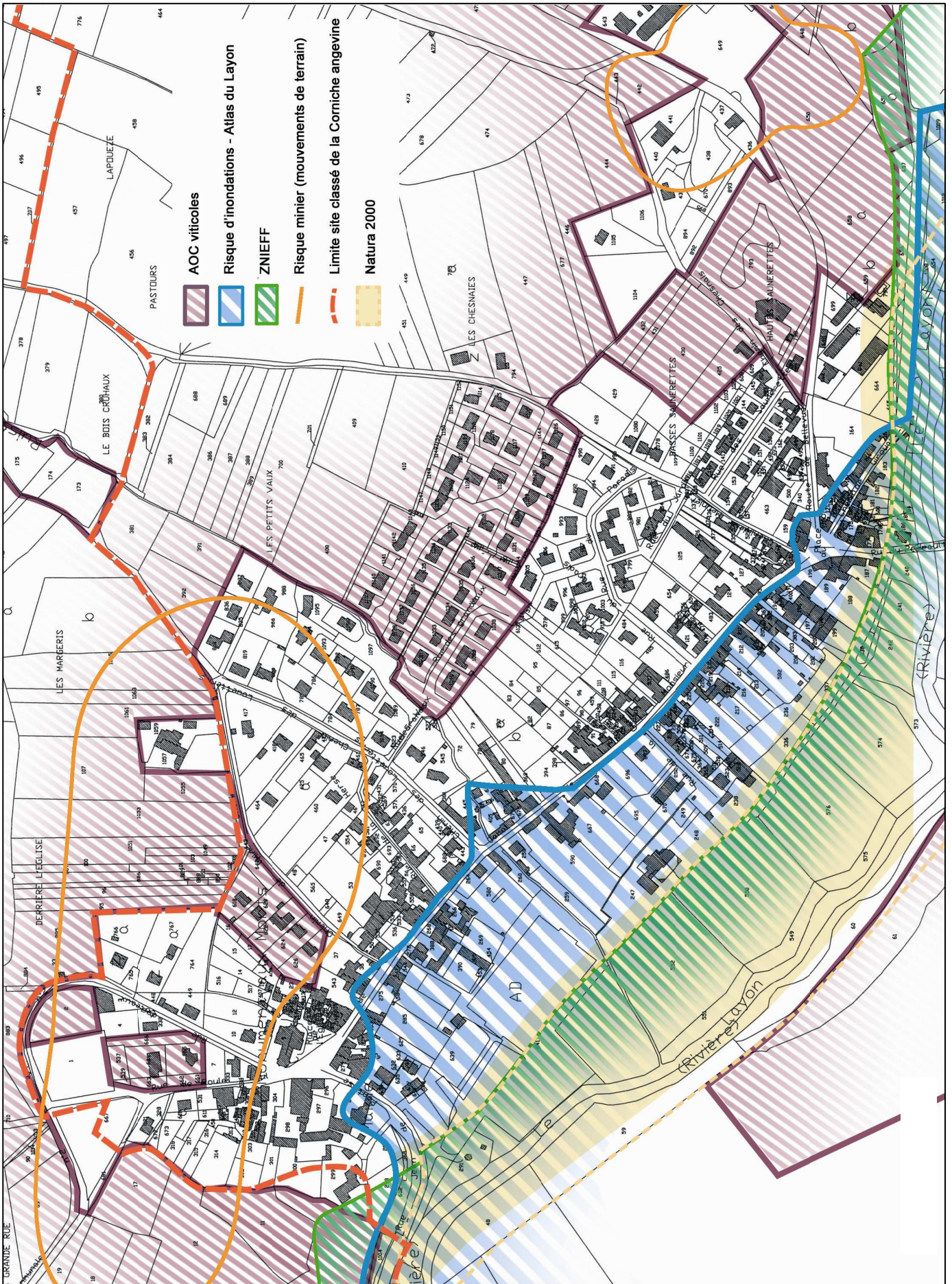
Néanmoins le bourg de Saint Aubin de Luigné est soumis à de nombreuses contraintes et protections limitant de fait les possibilités d'urbanisation nouvelle:

- les terrains, plantés ou non, classés en AOC -Appellation d'Origine Contrôlée- viticole sont à préserver pour leur qualité agronomique,
- le risque d'inondation lié au Layon et les risques miniers sont à prendre en compte pour la sécurité des habitants,
- le site classé de la Corniche angevine, les ZNIEFF et la zone Natura 2000 sont à protéger pour des raisons de qualité paysagère et/ou de richesse biologique fortes.

Cf. carte ci-après.

Ainsi, un seul terrain d'une superficie d'environ 1 hectare a été retenu pour l'accueil de l'habitat futur. Il s'agit du secteur « des jardins », secteur stratégique en cœur de bourg, à l'intérieur duquel l'urbanisation devra être réalisée d'un seul tenant selon des principes d'aménagement d'ensemble.

Contraintes d'urbanisation sur le bourg



Les possibilités d'urbanisation de l'agglomération étant limitées, les élus ont souhaité rechercher d'autres possibilités d'extension de l'habitat au plus proche, soit sur le village de Rigal/ La Saulaie, en face du bourg, sur la rive opposée du Layon.

Développer des formes d'habitat plus denses

Les futures opérations d'habitat répondront aux nécessités d'un développement durable de l'urbanisation avec la mise en place d'une **densité minimum de l'ordre de 14 logements à l'hectare**. Pour assurer cette densification sans compromettre la qualité de vie des habitants, les opérations futures répondront à une **diversité des formes urbaines** (taille des parcelles, type de logements: individuel, intermédiaire, ...) et à une **mixité sociale dans l'habitat** (logements sociaux, ...).

Interdire le mitage résidentiel de l'espace rural

Le projet prévoit d'enrayer toute urbanisation diffuse générant un mitage préjudiciable à la conservation des espaces naturels et agricoles et à la qualité des paysages identitaires de la commune.

Ainsi, en dehors du bourg et du village de Rigal/La Saulaie (cf. objectif précédent), le projet interdira toute construction résidentielle nouvelle sans lien avec l'activité agricole.

De manière dérogatoire pour les villages principaux, seuls quelques terrains, à la marge, pourront être urbanisés, uniquement à l'intérieur de la trame bâtie existante et sous réserve de ne pas compromettre la qualité des sites, de l'environnement et des espaces agricoles.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS

A terme, le potentiel urbanisable défini doit permettre d'assurer le développement démographique de la commune sans toutefois remettre en cause la qualité du cadre de vie. Pour cela, la commune doit également assurer l'adaptation de ses équipements.

➤ **Équipements sanitaires - assainissement**

La commune devra d'une part assurer une capacité épuratoire suffisante de la station en lien avec la hausse de population envisagée, et d'autre part une réactualisation du zonage d'assainissement en cohérence avec les dispositions réglementaires du PLU.

➤ **Équipements scolaires et périscolaires - Loisirs**

La capacité et/ou le potentiel d'accueil des équipements existants apparaît en cohérence avec la hausse de population totale souhaitée par les élus, en termes scolaire, périscolaire, de sports et loisirs.

Plus particulièrement au niveau de l'école publique, les travaux en cours permettront à terme une augmentation de la capacité d'accueil.

➤ **Communications numériques**

Le projet prévoit un développement de l'urbanisation uniquement sur les zones desservies par la technologie numérique à haut débit.

Les infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques seront pris en compte dans les aménagements futurs.

➤ **Équipement commercial**

L'urbanisation future, prévue prioritairement au sein du bourg, favorisera le maintien voire le développement des commerces et services de proximité. En tout état de cause, le projet n'entravera pas le développement commercial lié au fonctionnement habituel d'un bourg au sein de l'agglomération de Saint Aubin de Luigné.

➤ **Cas particulier des bâtiments du Defay**

Le projet permettra une valorisation culturelle et/ou touristique des bâtiments existants du Defay à vocation d'accueil du public, d'organisation de séminaires, de restauration, ...

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

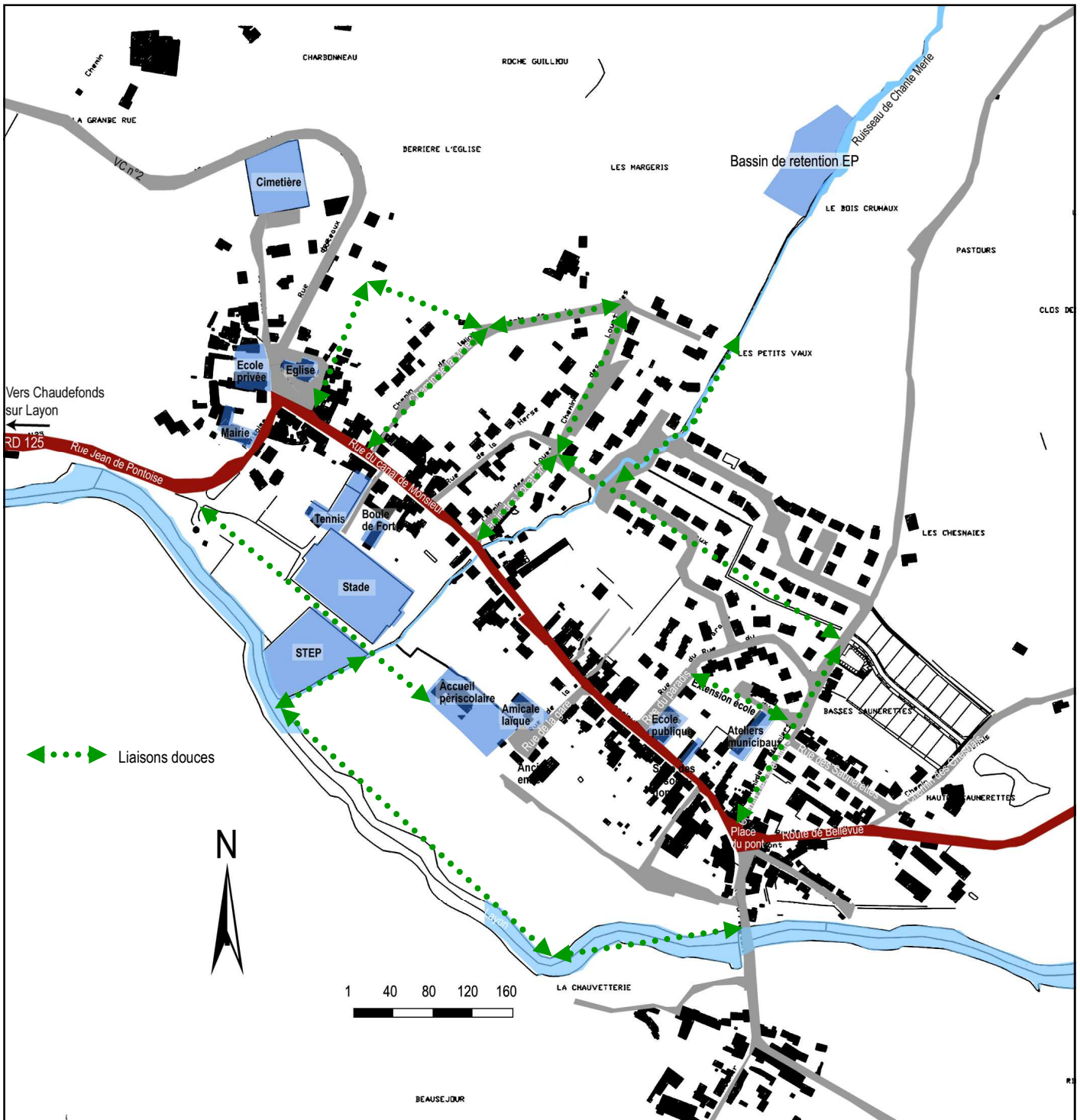
➤ Limiter les déplacements routiers

Le projet communal s'inscrit dans le sens d'une réduction de l'usage individuel de la voiture au profit de circulations douces (piétons / vélos) en rapprochant les futures opérations d'habitat des équipements et services du bourg et en interdisant les constructions résidentielles en campagne.

➤ Favoriser les liaisons douces au niveau du bourg

Le développement de modes doux permet une contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'économie des énergies fossiles. Dans ce cadre, le projet communal prévoit de conserver et développer le réseau de cheminements doux, dans le cadre de ses réflexions de développement urbain, entre les différents quartiers et entre zones d'habitat, équipements publics, commerces et services du bourg.

Les liaisons douces entre les différents quartiers et vers les équipements publics, commerces et services à développer sur le bourg



ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

➤ **Maintenir et favoriser le développement de toutes les activités agricoles**

Pérenniser les activités agricoles présentes sur le territoire communal et permettre l'installation de nouveaux exploitants.

Prendre en compte la nécessaire cohabitation entre viticulteurs et résidents au sein du bourg et des villages, afin de ne pas compromettre entre autre les activités touristiques et commerciales en lien avec les domaines viticoles localisés de manière privilégiée au sein du bourg et des villages.

➤ **Favoriser l'accueil des artisans locaux**

L'objectif de la commune est de maintenir une offre foncière communale de proximité pour les projets artisanaux. Le projet communal souhaite ouvrir un secteur spécifiquement voué à l'installation de petites structures artisanales, à destination locale.

➤ **Favoriser le développement d'un tourisme de proximité lié à la qualité du patrimoine bâti, paysager et viticole du territoire**

Le projet s'attachera à maintenir voire renforcer les facteurs favorisant le développement d'un tourisme de proximité et de passage, à savoir:

- valoriser le réseau de sentiers pédestres et chemins de randonnées (RD 751 le long de La Corniche angevine, reconnue en voie touristique, GR3, boucle du Layon et Aubance, projet de valorisation des rives du Layon...).
- Repérer et protéger les éléments majeurs du patrimoine bâti, présentant une qualité patrimoniale ou architecturale identitaire de Saint Aubin de Luigné, vecteur d'un tourisme de proximité (par exemple le circuit des Vieilles Demeures).
- Soutenir le développement d'hébergements touristiques variés, à destination privilégiée pour les séjours de courte durée (de type chambres d'hôtes ou gîtes), sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles.
- Conforter l'activité du camping municipal du Layon.

➤ **Encadrer le projet de réouverture de l'exploitation de la carrière**

Le projet prendra en compte la reprise éventuelle de l'activité de la carrière, de manière cadrée, en délimitant au plan un secteur spécifiquement voué à cette activité, sans augmentation de la surface d'emprise du site actuel.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICILES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

➤ La protection des espaces agricoles

La Charte agriculture et urbanisme en Maine-et-Loire signée le 30 juin 2008 rappelle que « *la terre agricole est un bien rare et non renouvelable, dans lequel on ne peut puiser impunément* ».

Les élus de Saint Aubin de Luigné souhaitent appuyer l'objectif de protection des espaces et activités agricoles, encore plus primordiale dans les zones d'appellation d'origine contrôlée à caractère viticole. Le projet communal décline cette orientation à travers :

- La protection du potentiel agronomique des sols (tout particulièrement les secteurs AOC) en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de ces activités. Cette orientation s'inscrit dans la définition d'un contexte réglementaire qui garantisse aux exploitations les conditions les plus favorables pour l'exercice de leurs activités (zone A), avec la possibilité de délimiter un secteur spécifique très protecteur, notamment vis-à-vis d'enjeux paysagers forts sur les coteaux viticoles, au sein duquel toute construction nouvelle, y compris à des fins agricoles, sera interdite.
- La délimitation des zones d'extension urbaine qui limite au maximum la réduction des espaces agricoles périurbains, par une maîtrise de l'étalement urbain,
- La lutte contre le mitage afin d'économiser l'espace et prévenir tous conflits d'usage, notamment en assurant une parfaite maîtrise de l'enveloppe des hameaux existants
- la stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement de ces activités.

➤ La protection des espaces sensibles, naturels et forestiers - La protection des paysages

Les espaces naturels et forestiers du territoire communal sont à préserver tant pour leur intérêt écologique, de biodiversité, que pour leur intérêt paysager. Ainsi, le contexte paysager de grande qualité mais aussi de grande sensibilité s'est inscrit au cœur des réflexions de la commune. Le projet s'attachera donc à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées à la protection de l'ensemble des espaces sensibles classés existants sur le territoire communal :

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I et II et le Réseau Natura 2000 correspondant aux Vallée de La Loire et Vallée du Layon
- Le site classé de la Corniche angevine sur une large partie nord du territoire communal, comprenant le hameau patrimonial de La Haie Longue et les hameaux inscrits des Barres et du Petit Beauvais
- Les nombreux cônes de vue illustrant la diversité des paysages aubinois : vues sur les coteaux viticoles, vues sur les vallées de La Loire et du Layon et sur leurs coteaux, ainsi que les relations visuelles avec les communes voisines (par exemple vue à l'est vers Saint Lambert du Lattay).

Seul le bâti déjà existant à l'intérieur de ces sites pourra faire l'objet d'une évolution cadrée.

➤ La préservation et la remise en état des continuités écologiques

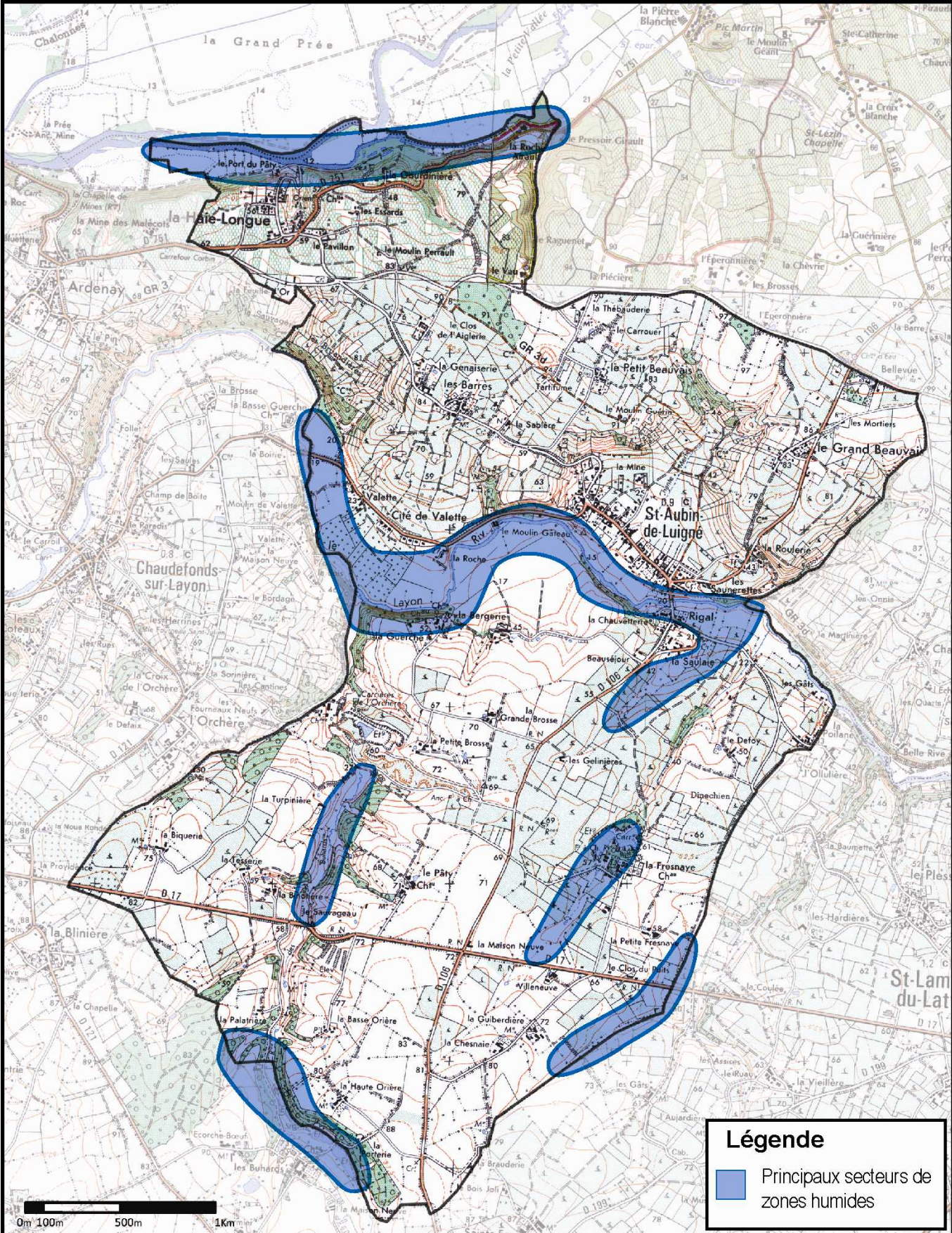
La trame bleue: les zones humides

En cohérence avec le SAGE Layon-Aubance, préserver les zones humides et mettre en place une gestion appropriée pour conserver, voire restaurer les conditions favorables à leur préservation.

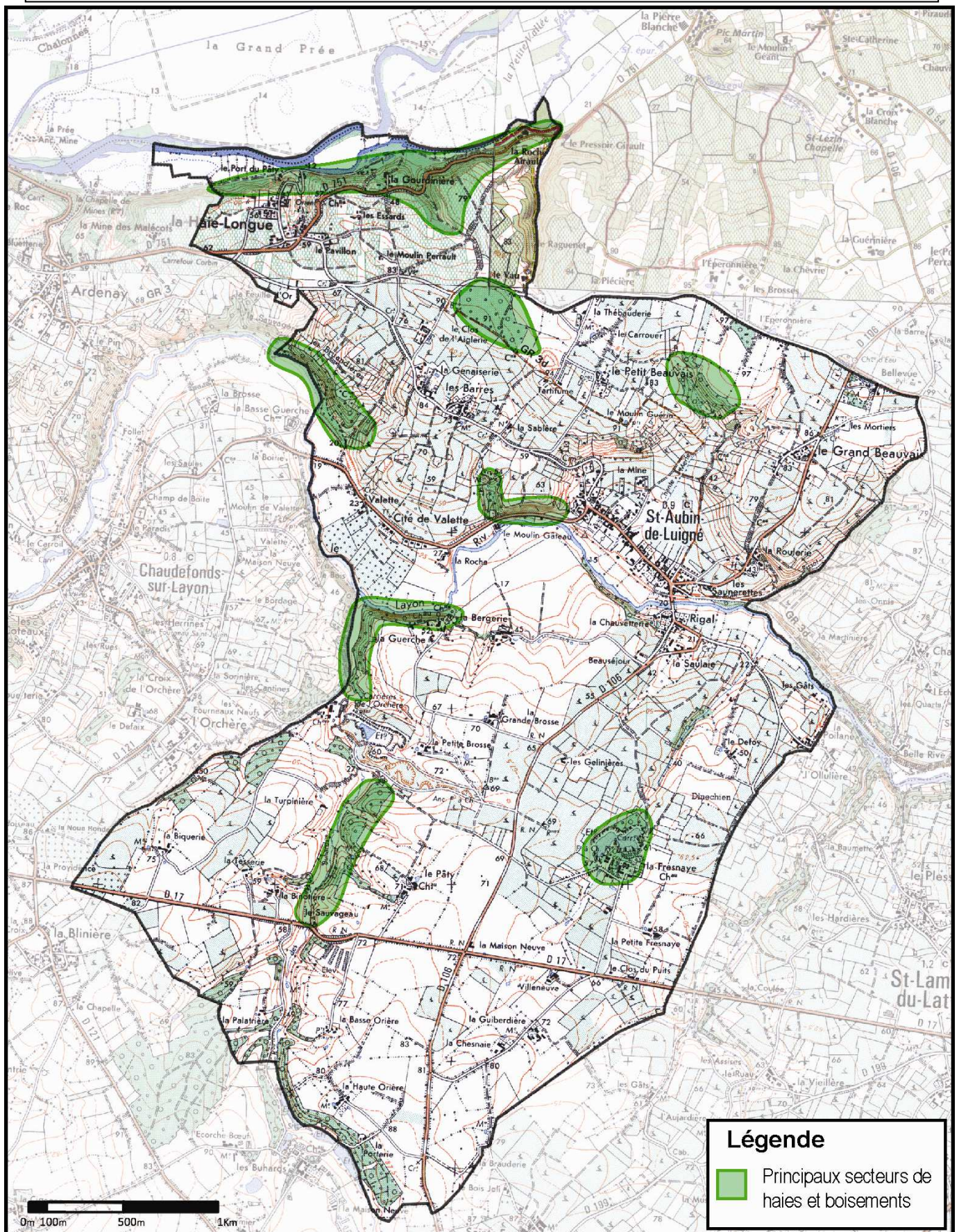
La trame verte: boisements, haies

Le maintien de la trame verte sur le territoire assure la conservation de la biodiversité et la préservation des paysages. C'est dans ce sens que les élus souhaitent protéger les boisements majeurs existants ainsi que le réseau de haies structurantes.

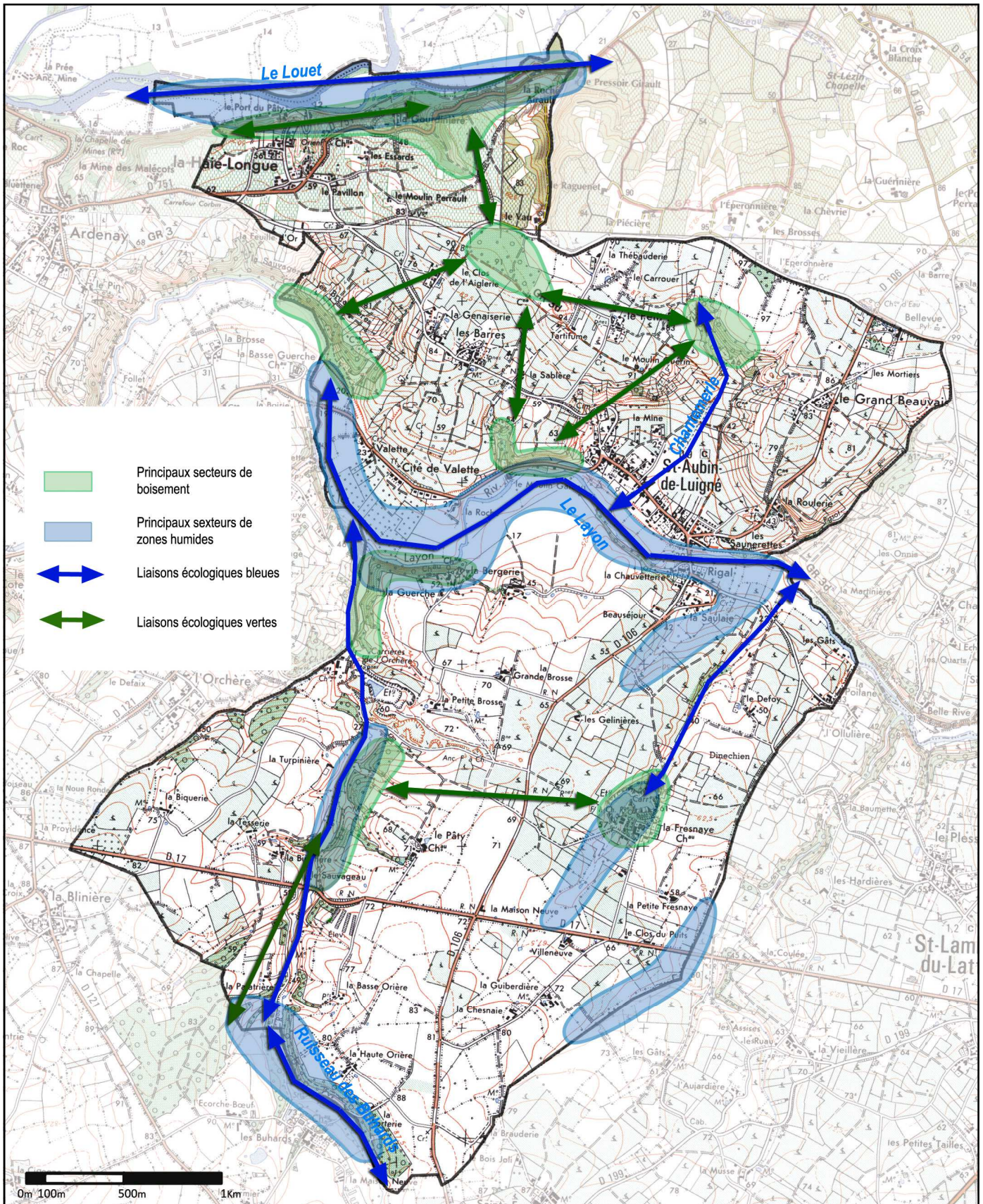
La trame bleue: les principaux secteurs de zones humides sur le territoire communal



La trame verte : les principaux secteurs de haies et boisements d'intérêt sur le territoire communal



Les continuités écologiques sur le territoire communal



PATRIMOINE BÂTI

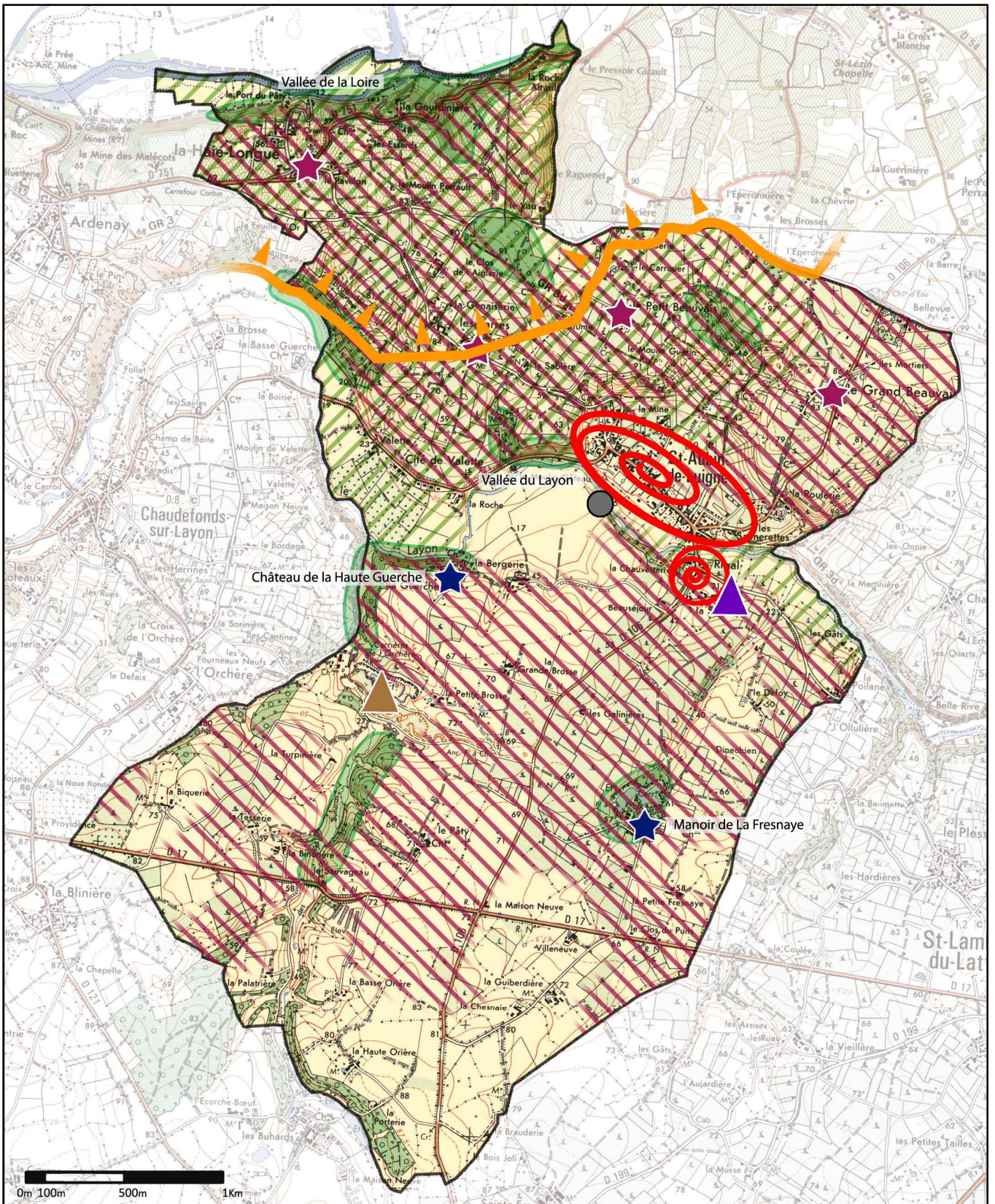
➤ La protection des monuments historiques et de leurs abords

Sur le territoire communal, le château de la Haute Guerche et le Manoir de la Fresnaye sont classés au titre des monuments historiques. Dans le cadre de la préservation de champs visuels ou de perspectives monumentales, le projet prévoit la mise en place d'un zonage spécifique protecteur de leurs abords immédiats.

➤ La protection du petit patrimoine bâti

Le projet prévoit un recensement et une localisation au cas par cas des éléments identitaires du petit patrimoine de Saint Aubin en vue de leur préservation: cabanes de vignes, registre de murs anciens en pierre, puits, calvaires, ... Ces éléments pourront être protégés au sein du PLU par l'utilisation des dispositions de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

Schématisation du projet au niveau du territoire communal



Légende

Politique d'aménagement et d'urbanisme (pour l'habitat) :



Rechercher avant tout à optimiser les secteurs de vides urbains sur le bourg de St Aubin pour le développement de l'habitat (non soumis à des contraintes ou protections empêchant toute urbanisation nouvelle)



Rechercher d'autres possibilités d'extension de l'habitat au plus proche, sur le village de Rigal / La Saulaie

Equipements :



Station d'épuration: assurer une capacité épuratoire suffisante.

Développement économique :



Favoriser le développement des activités agricoles



Protéger les villages à vocation viticole



Permettre l'installation de petites structures artisanales



Encadrer le projet de réouverture de l'exploitation de la carrière de l'Orchère.

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :



Protection des espaces agricoles, notamment les espaces classés en AOC



Protection des espaces sensibles (ZNIEFF, Corniche angevine, Natura 2000 ...)



Protection du patrimoine mondial de l'UNESCO (Val de Loire)



Protection des espaces forestiers

Patrimoine bâti :



Protection des abords immédiats des monuments historiques.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ont permis de définir des objectifs généraux assurant une gestion économe du territoire et une lutte contre l'étalement urbain:

- La définition de surfaces d'extension de l'habitat:
 - qui se limite au strict besoin en logements en cohérence avec la politique démographique définie,
 - recherchée prioritairement dans les vides urbains, au cœur de l'enveloppe bâtie existante.
- Un effort de densification des futurs secteurs d'habitat, avec une moyenne de 14 logements à l'hectare.
- Une interdiction stricte de constructions nouvelles non liées à l'activité agricole sur le territoire rural.