

2-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PREAMBULE 4

L'ELABORATION DU P.A.D.D., CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4

LE PROJET COMMUNAL 6

ORIENTATION 1 : LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER 7

ORIENTATION 2 : UN DEVELOPPEMENT ENCADRE DE LA COMMUNE 11

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS, LES MODES DOUX, LE RESEAU ROUTIER 14

ORIENTATION 4 : DYNAMISER L'ACTIVITE LOCALE ET L'EMPLOI 16

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Ville sous Anjou a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure du PLU a donné l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Ville-sous-Anjou et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

La commune de Ville-sous-Anjou souhaite travailler les projets de façon transversale, c'est-à-dire anticiper son développement futur et globaliser ses interventions.

Le P.A.D.D. définit la stratégie globale de développement sur le court, moyen et long termes. Le but est de concrétiser des objectifs stratégiques qui prennent en compte simultanément le développement économique, urbain et la préservation des différents milieux.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et son contenu est explicité à l'article R.123-3.

L'élaboration du P.A.D.D., Contexte réglementaire

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation et plus particulièrement du diagnostic, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le P.A.D.D. doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population.

Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les objectifs du PADD définis dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme précise que « 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 les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Le P.A.D.D. de Ville-sous-Anjou précise donc, dans le respect des principes formalisés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée du bourg d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable) de l'autre,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs,
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

LE PROJET COMMUNAL

ORIENTATION 1 : LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

OBJECTIFS	ACTIONS
	■ Préserver les espaces naturels remarquables et la trame bleue et verte ➤ Maintenir les grands ensembles boisés, qui trouvent aussi une continuité sur les communes limitrophes. ➤ Préserver les corridors biologiques / zones de perméabilité, entre les corridors locaux. ➤ Maintenir le maillage de haies qui assure un cadre paysager de qualité et le maintien des terres en place, Compléter ce maillage sur le coteau sur les secteurs sensibles aux ruissellements. ➤ Préserver le coteau : - en maintenant la végétation structurante dans le paysage (les boisements, les haies et les talus), - en stoppant la diffusion de l'habitat sur le coteau. ➤ Préserver les derniers boisements sur le plateau de Louze qui ont un rôle de refuge pour les oiseaux et un rôle paysager. ➤ Préserver les espaces naturels liés à la vallée de la Sanne : - La zone humide, - La végétation de bords de cours d'eau (ripisylve). ➤ Maintenir une activité agricole diversifiée permettant d'entretenir le paysage et la composition mosaïque des espaces naturels : - Les vergers, - Les peupleraies, - La grande culture.

- ▶ Préserver les espaces à enjeux spécifiques de biodiversité/paysage :
 - La zone humide au Lac,
 - Les Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique – ZNIEFF,
 - Les ruisseaux et cours d'eau temporaires (ruisseau de la Limone, Gué d'Agnin, Gué du moulin, La Vesciat),
 - Les pelouses sèches,
 - Les gorges et les grottes.
- ▶ Promouvoir le maintien et la valorisation des espaces naturels, des micro-corridors (trame verte ou bleue) au sein de l'espace bâti.

■ Accompagner la structure paysagère et bâtie du bourg lors de son développement

- ▶ Maintenir la qualité d'insertion du bourg dans le grand paysage :
 - Implantation des futures constructions en harmonie avec l'existant,
 - Organiser le développement sur les parcelles entre la rue Emile Romanet et la Route des Combes : mener une réflexion globale d'organisation.
 - Assurer une interface de qualité entre le village et la RD131 : proposer un traitement qualitatif des limites privées avec l'espace agricole.
- ▶ Conserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- ▶ Préserver la structure bâtie du bourg et des parties anciennes des hameaux :
 - Conserver les volumes et la structure générale le long de la voie,
 - Conserver les murs et murets qui structurent le bourg.

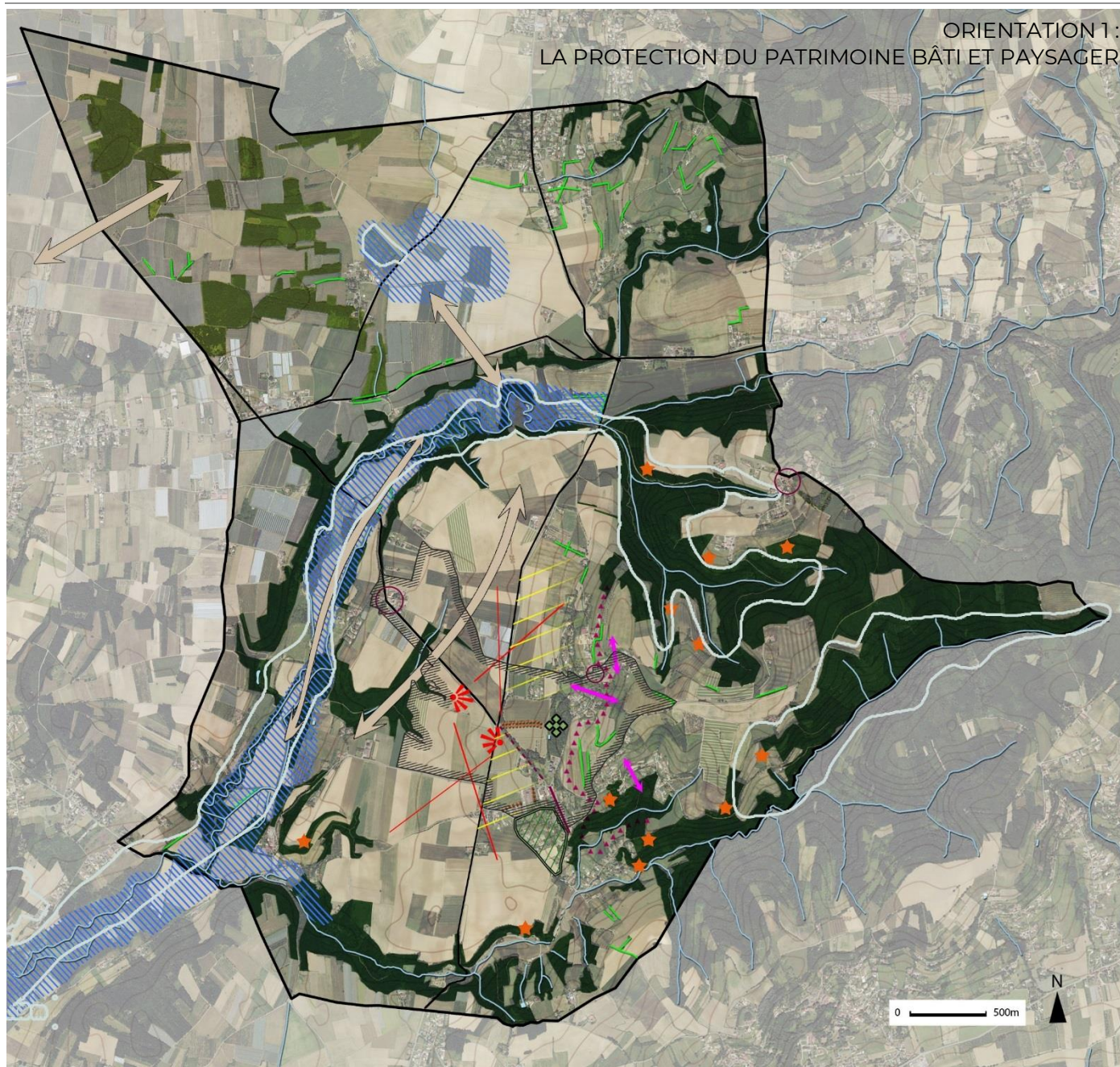
■ Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements

- ▶ Tendre vers une sobriété énergétique :
 - En favorisant les énergies renouvelables dans les futurs projets,
 - Par des constructions et des aménagements futurs intégrant l'optimisation de l'ensoleillement, l'orientation des ouvertures, des vues dégagées, des isolations optimales, des systèmes de récupération des eaux de pluie...

- Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti :
 - Respecter les formes architecturales et des lignes de faitage,
 - Respecter les hauteurs des constructions notamment sur le coteau, afin de réduire l'impact paysager de l'urbanisation,
 - Apporter une attention particulière sur les couleurs des clôtures, des façades, des toitures.
- Travailler l'intégration paysagère des constructions récentes dans les hameaux :
 - Limite Nord du Lac vis-à-vis de la ZNIEFF et de la zone humide,
 - Traitement des clôtures en contact avec l'espace agricole.

■ Préserver les sites bâtis historiques de la commune

- Le château (classé aux monuments historiques) : préserver les alignements d'arbres, le parc. Assurer une qualité architecturale dans le cône de vue du château.
- Ville et son église : préserver son environnement immédiat.



PROTEGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET LA TRAME BLEUE ET VERTE

- maintenir les grands ensembles boisés
- préserver les corridors et zones de perméabilité
- maintenir le maillage de haies
- préserver le coteau
- préserver les boisements du plateau de Louze
- protéger les zones humides
- préserver les ZNIEFF
- maintenir les pelouses sèches
- promouvoir les micro-corridors

ACCOMPAGNER LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU BOURG

- préserver la structure du bourg et des parties anciennes des hameaux
- conserver les murs et murets structurants
- proposer une interface de qualité entre bourg et RD131 (traitement des fonds de parcelle)
- conserver les ouvertures visuelles
- organiser le développement et mener une réflexion globale

PRÉSERVER LES SITES HISTORIQUES

- périmètre des monuments historiques
- préserver l'alignement d'arbres du château
- préserver l'espace boisé du château

ORIENTATION 2 : UN DEVELOPPEMENT ENCADRE ET ORGANISE DE LA COMMUNE

OBJECTIFS	ACTIONS
	■ Maitriser et organiser le développement sur le bourg, lieu privilégié de développement ... ▶ Un premier objectif – densifier le bourg dans l’enveloppe bâtie existante : - Pour conserver une proximité des habitants aux services et aux équipements. - Pour limiter la diffusion de l’habitat au sein des espaces naturels et agricoles. - Pour s’appuyer d’une part sur un réseau de voirie et d’autre part sur un réseau d’assainissement adapté. - Engager la mutation de l’ancienne école. ▶ Puis proposer un développement pensé en lien avec l’existant : - Stopper l’extension de l’habitat vers le Nord et à l’Est, - Conserver la route départementale comme limite d’urbanisation, - Privilégier des zones d’habitat à proximité des équipements, - Anticiper un développement à plus long terme dans l’organisation globale du bourg. ▶ Le développement de la commune doit également se réaliser en tenant compte des risques technologiques (canalisation souterraine de transport de matières dangereuses) et des aléas naturels. ■ ... et stopper la diffusion de l’habitat sur le reste du territoire ... ▶ Stopper le développement par extension le long des voies : - À Poncin et Grange Neuve, conserver la route départementale comme limite d’urbanisation. ▶ Permettre une urbanisation des dents creuses pour redessiner les hameaux et renforcer leur identité. Gérer les hameaux autour du bâti existant et des dents creuses et ainsi préserver l’environnement agricole et naturel.

■ ... pour modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

- ▶ **Ajuster les besoins fonciers** en fonction d'une croissance plus organisée et de la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines dans le respect des orientations du SCOT :
 - 72 logements pour les 12 prochaines années,
 - et une densité moyenne des nouveaux projets de 20 logements par hectare.
- ▶ Poursuivre la diversification des typologies d'habitat afin de répondre à la diversité des demandes, aux enjeux supracommunaux (SCOT, PLH) et au maintien d'une population jeune par :
 - La forme de l'habitat : individuel, intermédiaire, collectif,
 - Les types de logements : la taille des logements,
 - Les modes d'occupations : locatif, locatif social, accession à la propriété, auto-construction.
- ▶ **Maintenir la tendance** du développement des 10 dernières années :
80% des logements ont été construits dans le bourg et 20% dans les hameaux.
- ▶ **Réduire la consommation foncière** : depuis 10 ans, elle est estimée à 5,8 ha. L'objectif est de consommer environ 4 ha de terres.
- ▶ Gérer l'habitat isolé au sein des espaces naturels et agricoles afin de stopper le mitage des espaces.

■ Un développement structuré

- ▶ La mise en place d'une hiérarchie des voies (Cf. orientation 3) par la création des nouvelles voies de desserte doit être un facteur de structuration par le bâti dans l'esprit de la structure historique pour maintenir la silhouette du bourg.
- ▶ Le développement maîtrisé implique une proximité des sites stratégiques de développement auprès des équipements.

■ Un développement équilibre entre accueil de population et équipement

- ▶ Maintenir un espace de loisir au sein du bourg, à proximité des habitations et des équipements.
- ▶ Valoriser les espaces publics autour des équipements.

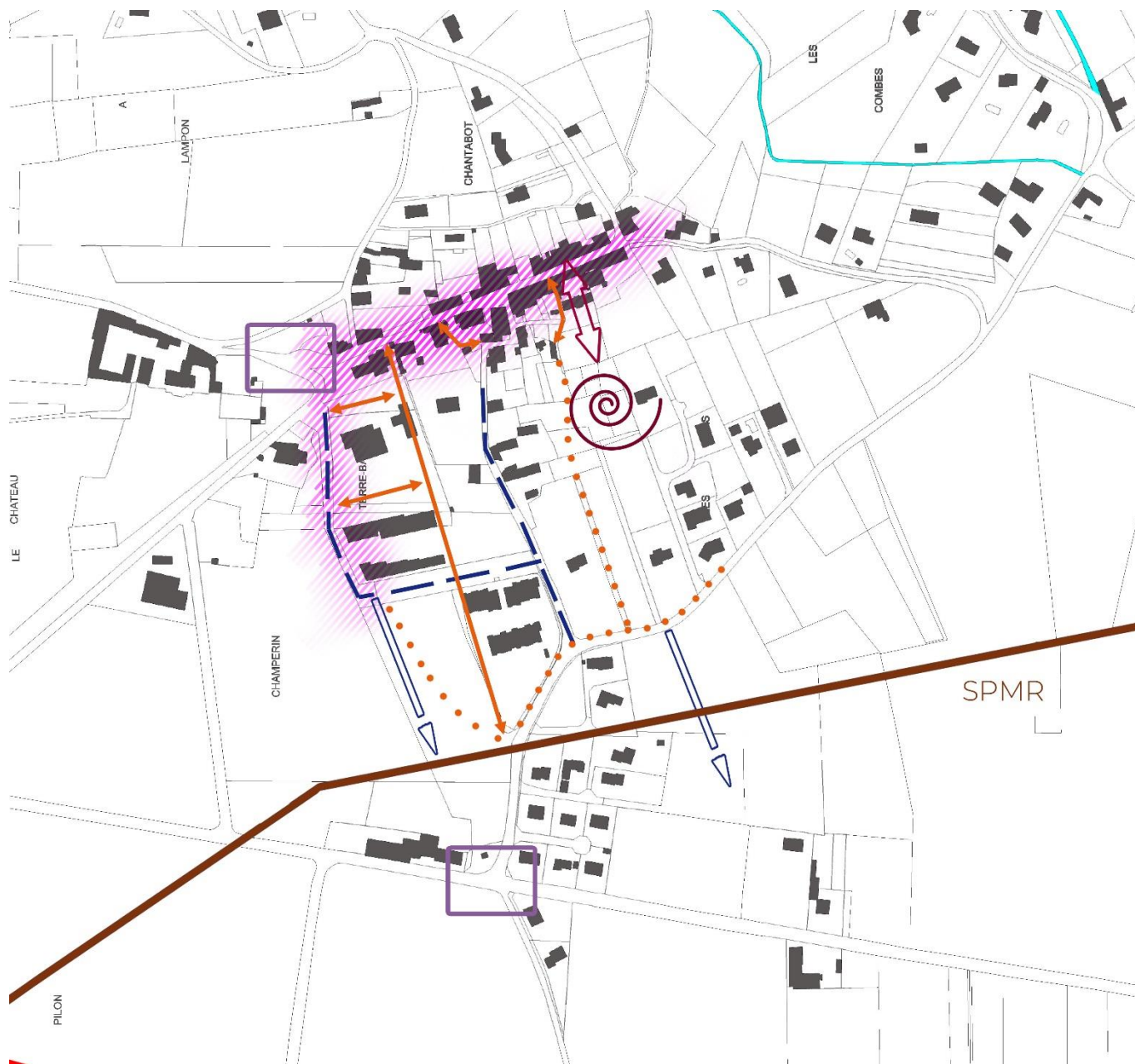


ORIENTATION 2 : UN DEVELOPPEMENT ENCADRE DE LA COMMUNE

-  densifier dans l'enveloppe du bourg en lien avec la proximité des équipements
-  engager la mutation de l'ancienne école
-  privilégier les zones d'habitat à proximité des équipements
-  conserver la RD comme limite à l'urbanisation
-  anticiper un développement à plus long terme dans l'organisation globale du bourg
-  stopper la diffusion de l'habitat
-  préserver le coteau
-  Permettre uniquement une urbanisation des dents creuses

ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS, LES MODES DOUX, LE MAILLAGE DES VOIES

OBJECTIFS	ACTIONS
	■ Valoriser et renforcer le maillage modes doux ▶ Valoriser les cheminements piétons : - entre le bas du bourg et la mairie, - entre les différents quartiers du bourg et les équipements en s'appuyant sur les venelles. ▶ Saisir les opportunités de mutation du bâti pour créer des percées piétonnes. ▶ Composer des perméabilités et des continuités au sein des nouveaux projets, pour relier les zones d'habitat entre elles et vers les équipements. ▶ Intégrer l'usage des modes doux au quotidien par : - L'intégration de stationnement vélos dans les programmes privés et publics, - Développer le stationnement vélos autour des équipements publics. ■ Hiérarchiser et organiser les déplacements dans le bourg ▶ Des entrées de bourg à clarifier et affirmer par le gabarit des voies et la structure bâtie : en fonction de leur localisation, les nouveaux projets devront participer à cette structure. ▶ Améliorer la lisibilité et la compréhension des déplacements : - Rétablir une hiérarchie des voies dans la partie basse du bourg en traitant l'aménagement des rues et leur gabarit. - Affirmer un axe fort de déplacement en lien avec les équipements. - Organiser la création des nouvelles voies de desserte et les dimensionner en fonction de leur rôle.



ORIENTATION 3 : PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS, LES MODES DOUX, LE MAILLAGE DES VOIES

VALORISER ET RENFORCER LE MAILLAGE MODES DOUX

-  valoriser les chemins existants
-  composer des perméabilités et des continuités de cheminement
-  saisir les opportunités de mutation pour créer des chemins

HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS DANS LE BOURG

-  affirmer et clarifier les entrées de ville
-  affirmer un axe fort de déplacement
-  rétablir une hiérarchie des voies
-  organiser les nouvelles voies dans le cadre de l'extension de l'urbanisation
-  organiser la desserte au sein d'un tissu bâti diffus

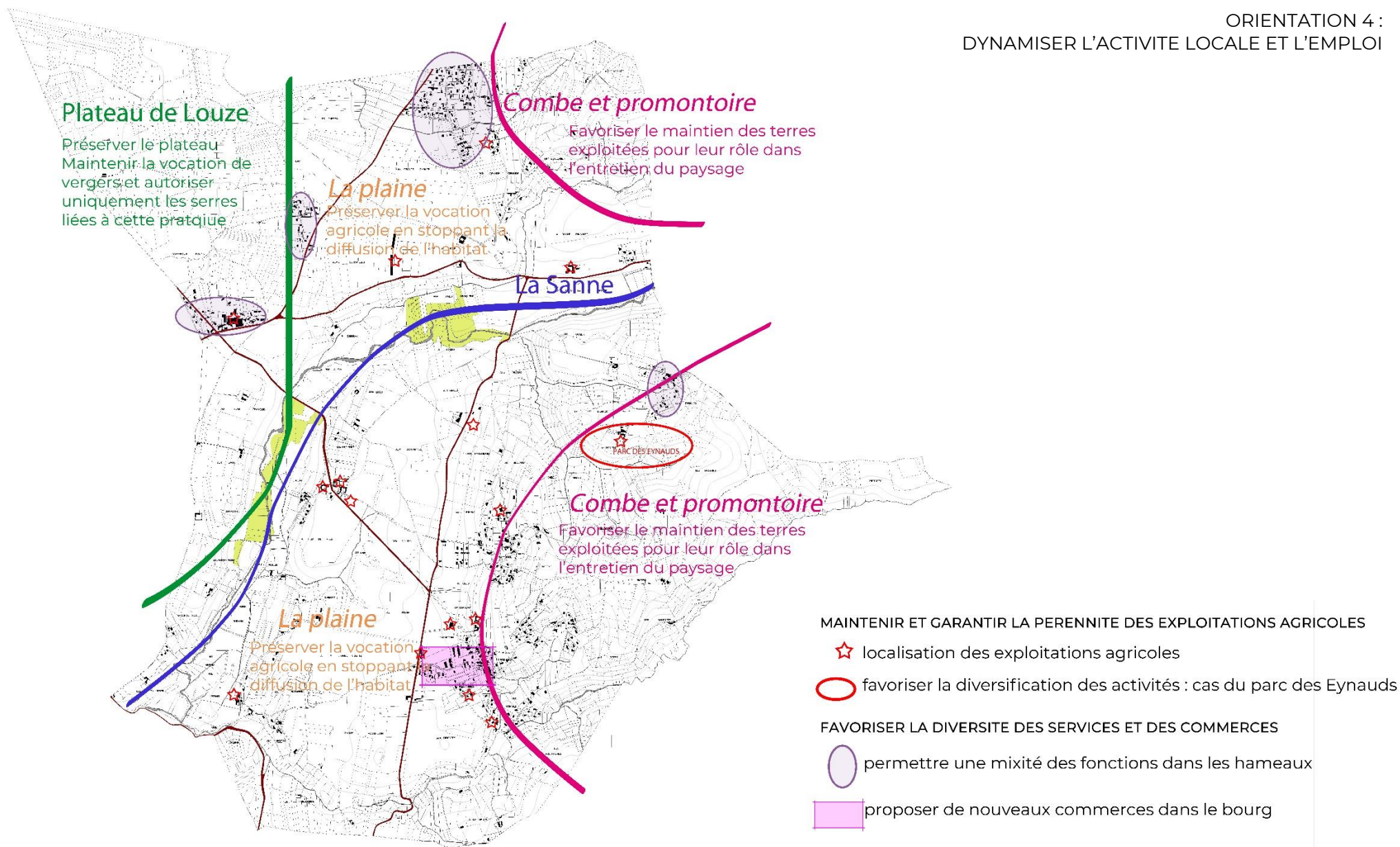
ORIENTATION 4 : DYNAMISER L'ACTIVITE LOCALE ET L'EMPLOI

OBJECTIFS	ACTIONS
	■ Maintenir et garantir la pérennité des activités agricoles ➤ Le PLU préservera les espaces nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et assurera leur protection à long terme. Cette décision vise : - Le maintien des exploitations déjà présentes et leur besoin de diversification, ou le cas échéant, la création des conditions favorables à l'installation de nouvelles exploitations, - La préservation de ces espaces de toutes formes d'urbanisation non compatibles avec l'activité agricole : il s'agit notamment du plateau de Louze. ➤ Préserver les accès aux exploitations et aux terres exploitées : - Au bourg, où les exploitations sont soit englobées dans le tissu urbain soit à proximité immédiate. - Dans les hameaux. ➤ Concilier agriculture et habitation dans les hameaux concernés : Le projet prévoit de favoriser les réhabilitations des constructions existantes non agricoles ➤ Dans le cas spécifique du bourg : planifier le développement à proximité des exploitations agricoles pour maintenir leur fonctionnement actuel. ➤ Permettre le développement des circuits-courts, ventes directes à la ferme et autres promotions des produits locaux, le développement touristique (Parc des Eynauds).

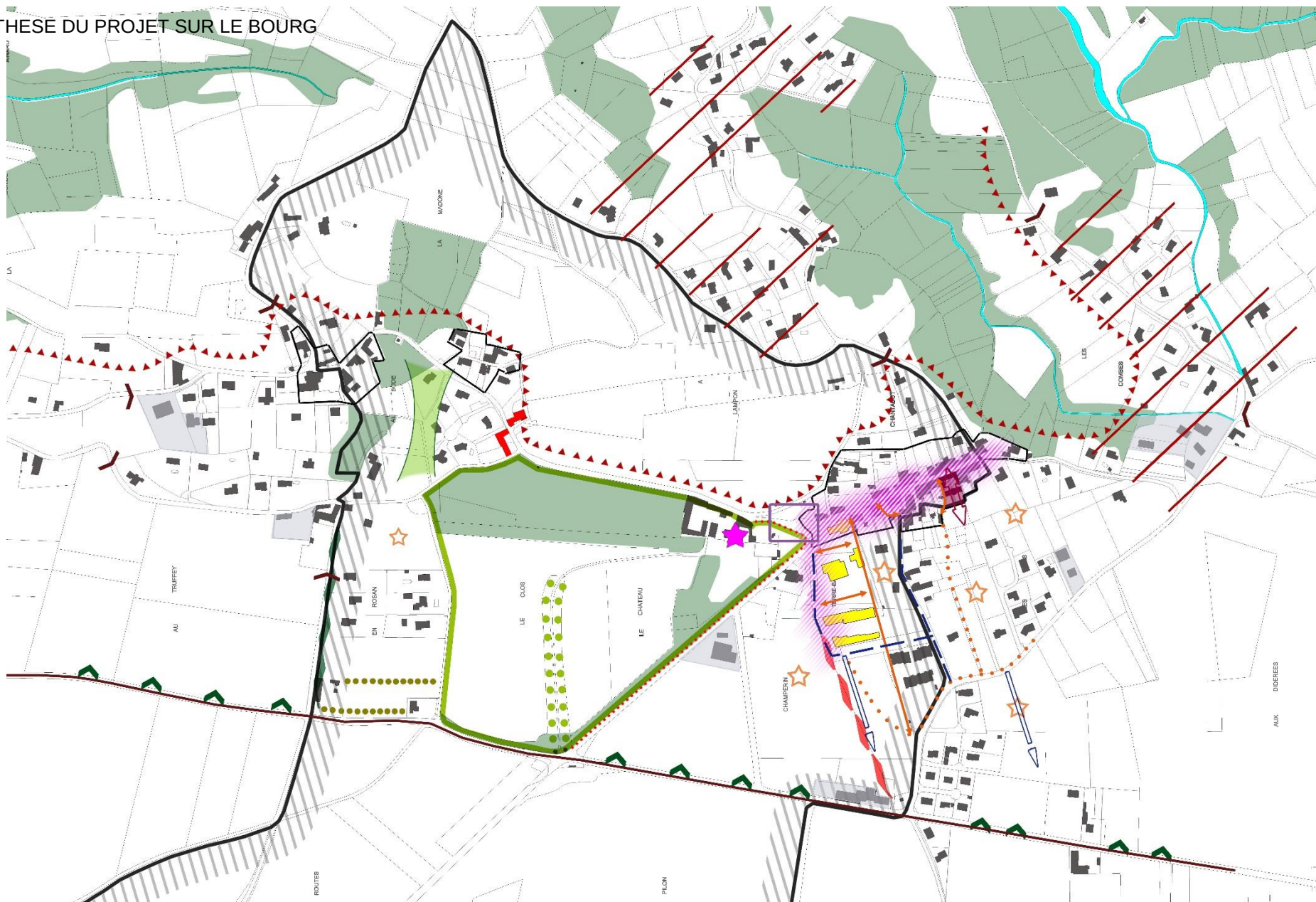
■ Favoriser la diversité des services et commerces

- Renforcer l'attractivité du bourg pour conserver voire développer le tissu commercial : liaisons douces, qualité des espaces publics, ...
- Proposer de nouveaux commerces dans le cadre du développement de la commune à proximité d'axes de circulation fort.
- La mixité des fonctions sera autorisée dans les hameaux, permettant le maintien de la vie et le développement des emplois. Les activités autorisées devront être compatibles avec la fonction résidentielle.

ORIENTATION 4 : DYNAMISER L'ACTIVITE LOCALE ET L'EMPLOI



SYNTHESE DU PROJET SUR LE BOURG



ENJEUX DE VALORISATION DU PAYSAGE

-  Château de Terre Basse classé au MH
-  et son alignement d'arbres
-  Alignement d'arbres
-  Préserver visuellement l'intégration dans le grand paysage
-  Préserver les bois
-  Maintenir des coupures vertes

ENJEUX DE DEPLACEMENTS

-  Interroger de nouveaux usages
-  Valoriser les modes doux
-  Interroger de nouvelles pratiques pour les modes doux
-  Valoriser ou affirmer la composition des entrées de ville
-  Redéfinir le statut des voies
-  Organiser les futures voiries

ENJEUX DE FORME URBAINE

-  Préserver la structure bâtie ancienne : volume et implantation du bâti
-  Préserver le bâti et les murs participant à la structure de Ville-sous-Anjou
-  Organiser la mutation de l'ancienne école
-  Valoriser l'espace public d'usages forts quotidiens
-  Proposer une structuration bâtie forte en lien avec une future voie
-  Stopper le développement sur le coteau
-  Stopper le développement des espaces périphériques
-  Stopper les extensions linéaires
-  Afficher la RD comme une limite à l'urbanisation
-  Sites à enjeux dans le prolongement du bourg
Préserver les possibilités de développement futur

ELEMENTS DE LOCALISATION

-  Exploitations agricoles
-  Equipements publics