

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU approuvé le 19 juin
2013

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 09 janvier 2017
approuvant le projet d'Aire de
Mise en Valeur de l'Architecture
et du Patrimoine (AVAP) portant
mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de la
commune d'Aubigné-sur-Layon.

Le Maire,

Pierre ROBE



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.
Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

1. Identifier et prendre en compte dans le projet de développement communal les risques et nuisances touchant le territoire d'Aubigné.

Les risques :

- Prendre en compte les risques naturels d'aléa faible liés au retrait et gonflement d'argiles identifié sur le territoire
- Porter à la connaissance le risque technologique très faible, lié à une ancienne concession minière de houille, dite « concession de Saint Georges Chatelaison » Cette concession a été renoncée le 31 Octobre 1906 aucun ouvrage ne débouche au jour.

Les nuisances :

- Appliquer par principe de précaution un périmètre de protection de 100m minimum autour de la station d'épuration
- Prendre en compte les nuisances sonores et autres liées à la zone artisanale du Pontail et au poste électrique de la Stationnerie.

2. Déterminer des objectifs quantitatifs modérés pour poursuivre le développement actuel

La commune souhaite s'orienter au travers de son PLU dans un accroissement modéré du rythme de la construction avec une moyenne de 2 logements par an. Cet objectif correspond à la construction d'une vingtaine de logements à l'échéance du PLU – soit une augmentation de la population d'environ 50 personnes. Il conduit à **un objectif démographique de l'ordre de 411 habitants à l'horizon 2019**

Si on tient compte de la rétention foncière et d'une densité de logements entre 12 et 15 logements par hectares : cette croissance nécessite l'urbanisation de l'ordre de 1,5 ha à 2 ha urbanisables

3. Adapter l'offre en logements aux besoins de la population et de la commune

La commune souhaite diversifier l'offre en logements pour assurer une bonne rotation de la population et offrir notamment des logements adaptés aux jeunes ménages. L'urbanisation des nouveaux quartiers devra jouer sur la typologie des logements pour offrir une palette diversifiée pouvant correspondre à l'ensemble du « parcours résidentiel » de chacun : locatif social ou privé – primo accession – accession pour des ménages de revenus diversifiés – logements adaptés pour personnes âgées et/ou handicapées.

4. Adapter l'offre en équipements au développement démographique de la commune

- Permettre l'adaptation de la **station d'épuration** aux objectifs démographiques
- Envisager la création d'une salle commune de loisirs (capacité de l'ordre de 150 personnes) afin de répondre aux besoins de la commune et des habitants

5. Améliorer le fonctionnement urbain et la qualité du cadre de vie

- Aménager des espaces de stationnement tant pour le fonctionnement quotidien du bourg que pour le fonctionnement touristique. Trois sites sont pressentis en complément des possibilités offertes par le tracé de l'ancienne départementale à l'entrée nord du bourg :
 - o le secteur de l'Audonnière face à la mairie,
 - o le site du Parc,
 - o un espace sur la route de Mihoudy (lieux dits Les Chollets – La Fuie)
- Aménager une liaison piétonne vers le lavoir communal et entre le parking de la Fuie et le site du Parc.
- Améliorer la réduction de la vitesse notamment en entrée de bourg.

6. Privilégier l'accueil de la population nouvelle au cœur du bourg

- Trois sites intégrés dans la trame bâtie actuelle du bourg sont envisagés pour accueillir la population nouvelle d'Aubigné sur Layon :
 - o **Le site de La Pierre Levée** (surface ~ 5 650 m²). Dans la continuité d'une opération dense qualitative et pouvant se connecter sur la rue du 19 Mars 1962, le site de la Pierre Levée est envisagé comme un secteur d'urbanisation ouvert dans le cadre du PLU.
 - o **Le site du Parc** (surface ~ 13 000 m²). Ce site est particulièrement bien situé par rapport au bourg. Il s'inscrit à l'arrière d'un mur de vieilles pierres, mur de soutènement à stabiliser. Il pourra accueillir un programme mixte équipement / logements et constitue à ce titre une réserve foncière dans le cadre du PLU pour permettre à la commune d'avancer dans la définition du programme de son équipement
 - o **Le site de l'Audonnière** (surface ~ 12 500 m²). Ce site est particulièrement bien situé par rapport au bourg, face à la mairie, il permettra de conforter l'épaisseur du bourg de part et d'autre de la rue principale. Une réflexion d'ensemble en lien avec l'aménagement des parcelles situées face à la mairie destinées à accueillir un espace de stationnement et un jardin public. Considérant la présence d'un bâtiment accueillant des vaches, le site de l'Audonnière est inscrit en tant que réserve foncière dans le cadre du PLU.
- **Aucun développement résidentiel n'est envisagé dans l'espace rural pour limiter tout mitage.**
- **Au niveau du hameau de Mihoudy**, le confortement du hameau est envisagé au niveau de quelques parcelles qui ne perturberont pas l'harmonie et la silhouette bâtie du hameau.

7. Protéger et valoriser l'espace agricole (au sens large) afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole et viticole

- Pérenniser les espaces réservés à l'agriculture et à la viticulture, 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,
- Protéger strictement des terroirs viticoles présentant à la fois un intérêt agronomique, une forte sensibilité paysagère et étant l'expression d'une identité patrimoniale (sans construction possible) ;
- Permettre le développement des sièges d'exploitation viticole implantés au cœur du bourg.

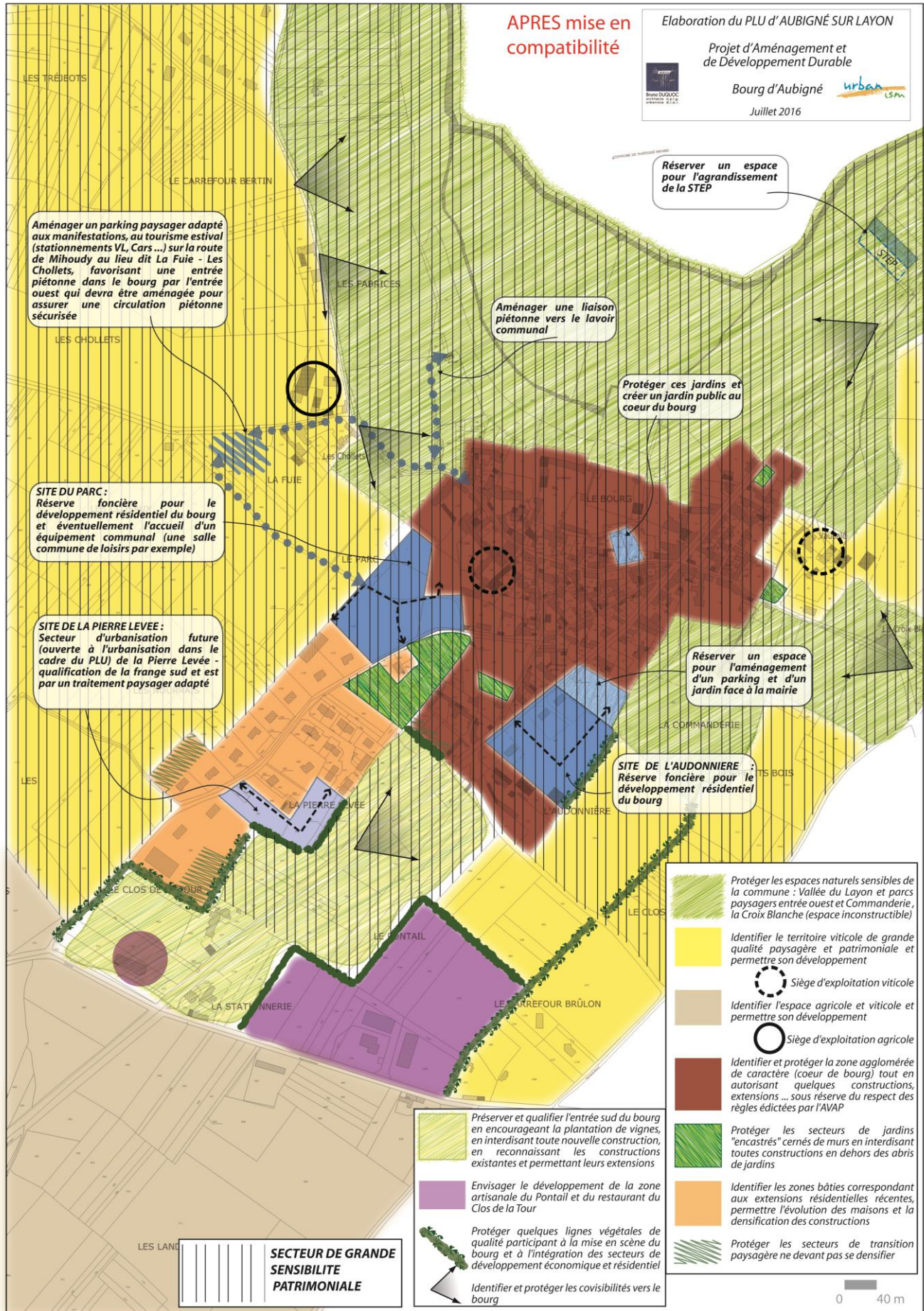
8. Permettre la pérennité des activités artisanales existantes et accroître la capacité d'accueil de la commune

- Permettre l'accueil de nouveaux artisans dans le prolongement de la ZA du Pontail, en accroche sur la RD 84 tout en maîtrisant la qualité des limites avec l'espace agricole et viticole et en sécurisant la desserte de la zone d'activités
- Permettre l'évolution des activités économiques artisanales existant dans le bourg ou dans l'espace agricole (restaurant du Clos de la Tour notamment)

9. Protéger et valoriser les milieux naturels, espaces boisés, sites et paysages de qualité

- Protéger les vallées (celles de Mongazon, du Lys et du Layon) ainsi que plusieurs milieux sensibles identitaires de la commune :
 - o « Pelouses xérophiles calcaires de Martigné-Briand », répertoriées au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type I caractérisant les grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes (ZNIEFF de 1^{ère} génération N° 2027 0000 - ZNIEFF de 2^{ème} génération N° 0000 2027).
 - o Trois zones humides identifiées : Dans la vallée du Lys (ZH N° 1037), dans la vallée du Layon (ZH N°93 - nouvelles zones humides recensées).
- Identifier et protéger le bourg ancien caractérisé par une grande qualité et harmonie architecturale tant dans les volumes bâtis, les matériaux de construction que dans les registres de murs (protection renforcée au travers de l'AVAP : murs, bâti remarquable identifié, enduits et percements des façades, toitures ...).

- Préserver les ondulations viticoles et les vallées densément végétalisées (Layon – Lys – Mongazon) constituant des sites paysagers de grande qualité.
- Identifier et protéger certains sites paysagers identitaires et de grande qualité autour du bourg et dans l'agglomération :
 - ✓ Le parc paysager de la Commanderie à la frange est du bourg
 - ✓ Le parc du Château dans la vallée du Layon
 - ✓ Le parc et le coteau sur la vallée du Layon caractérisant l'entrée ouest du bourg (route de Faveraye – Machelles)
 - ✓ Les jardins encastrés soulignés de murs dans le bourg.
- Ces sites et paysages de qualité sont mis en scène par un réseau de vues longues et dégagées vers le bourg, le hameau de Mihoudy, Martigné Briand ... mais aussi sur les ondulations viticoles et les vallées. Ces covisibilités façonnent l'identité d'Aubigné sur Layon d'où l'importance de les identifier et de les préserver et notamment celle de l'entrée sud du bourg qui sera préservée et qualifiée en encourageant la plantation de vignes et en interdisant toute nouvelle construction.
- Identifier et protéger le petit patrimoine vernaculaire (loges de vigne, croix et calvaires).
- Protéger le patrimoine végétal intéressant : bois, haies bocagères, arbre isolé.



PROTEGER ET VALORISER L'ESPACE AGRICOLE (au sens large) AFIN D'ASSURER LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE

LES ONDULATIONS VITICOLES

- Identifier et reconnaître l'activité agricole et viticole et permettre son développement tout en le maîtrisant
- Identifier et protéger les paysages viticoles de qualité
- Identifier et protéger le petit patrimoine bâti de qualité : calvaires, Loges de vigne...
- Identifier et protéger les formations végétales de qualité : bois, arbres, haies

MIHOUDY

- Identifier le hameau et permettre de conforter le hameau
- Interdire tout mitage de l'espace agricole

LES PORTES DES MAUGES

- Identifier et reconnaître l'activité agricole et viticole et permettre son développement tout en le maîtrisant
- Identifier et protéger le petit patrimoine bâti de qualité : calvaires, Loges de vigne...
- Identifier et protéger les formations végétales de qualité : bois, arbres, haies ..

- Sièges ou site d'exploitation agricole et viticole, existant ou projeté à court terme

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

- Identifier et protéger les vallées et les prairies du Layon et du Lys
- Identifier et protéger le vallon du Mongazon
- Identifier et protéger les formations végétales de qualité : les parcs paysagers, bois, arbres, haies ...véritables corridors écologiques

- Identifier et protéger les covisibilités vers le bourg, au niveau des ondulations viticoles, vers Martigné Briand ...

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

- Principe de précaution autour de la STEP



- Identifier le coeur de bourg ancien, avec réglementation spécifique sur les volumes, les matériaux, les murs ...
- Reconnaître les secteurs d'urbanisation diffuse existants
- Identifier les secteurs d'urbanisation futures et définir au travers de l'AVAP des règles architecturales spécifiques
- Identifier et protéger les zones de jardins encastrés avec murs
- Valoriser et préserver l'entrée sud du bourg
- Envisager le développement de la zone d'activités artisanales et du restaurant du Clos de la Tour

**PROJET AU NIVEAU DU BOURG
cf. carte détaillée du bourg**

**SECTEUR DE GRANDE
SENSIBILITE
PATRIMONIALE**

APRES mise en
compatibilité

Juillet 2016

Territoire communal **urban'ism**

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable

Elaboration du PLU d' AUBIGNÉ SUR LAYON