

Réf : PM/BR 2022-227

Objet :

Modification n°1 du PLU de Louvaines
Commune déléguée de Segré-en-Anjou Bleu
Avis du PETR porteur du SCoT du Pays de l'Anjou bleu

Anjou Bleu Communauté
Madame la Vice-Présidente en charge de
l'urbanisme
Françoise COUE
Place du Port – BP 50148
Segré
49500 SEGRÉ-EN-ANJOU-BLEU

SEGRÉ-EN-ANJOU BLEU, le mercredi 19 octobre 2022

Madame la Vice-Présidente,

Par courriel en date du 19 août 2022, vous nous avez fait parvenir le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Louvaines, commune déléguée de Segré-en-Anjou Bleu, prescrit le 26 octobre 2021.

Conformément à l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme, le PETR du Segréen, porteur du Schéma de Cohérence Territoriale, est invité à donner son avis.

Les modifications portent sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite du « Bocage » (1,25 ha) pour permettre la création de 17 nouveaux logements (densité brute : 13 logements/ha)
- L'OAP pour redéfinir le périmètre (exclusion des fonds de jardin des maisons situées rue des Rossignols) et affirmer le principe de préservation de la haie entre l'école et le futur lotissement
- Le règlement graphique pour basculer en 1AU les parcelles propriétés communales (partie concernée par l'OAP) et intégrer les fonds de jardins, parcelles privées (actuellement classés en 2AU), à la zone urbaine UB

Observations au regard des prescriptions et recommandations du SCoT

Les orientations appellent à : « développer une offre en habitat qualitative et attractive » (cf. PADD II.3). Aussi, [...] l'accueil des nouveaux habitants doit être équilibré sur l'ensemble du territoire [...] (cf. DOO II.2.a. Objectifs quantitatifs). Par ailleurs, [...] une vigilance particulière est à porter à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par le développement résidentiel [...]. Ce principe doit être mis en œuvre par l'exploitation des potentiels dormants de renouvellement urbain et de densification intérieure des bourgs et villages au sein de l'enveloppe urbaine [...]. Enfin, [...] en extension urbaine, les projets d'urbanisation nouvelle doivent respecter les seuils de densité minimale fixés [...] (cf. DOO II.2.b. Objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace).

Ainsi, le projet, consistant en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU pour permettre la création de 17 logements, permet d'équilibrer la dynamique à l'échelle du pôle Est de Segré-en-Anjou Bleu et le renouvellement générationnel (accueil de jeunes ménages). Il permet également un aménagement cohérent de l'Est du centre-bourg (bouclage entre la tranche 1 du lotissement du Bocage et l'école), offre une alternative en matière de logements (production de logements locatifs sociaux) et optimise la consommation foncière (densité 13 logts/ha). Par ailleurs, en affirmant le principe de préservation des éléments paysagers (haie), le projet renforce la place de la nature dans le bourg.

La demande de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Louvaines, commune déléguée de Segré-en-Anjou Bleu, répond aux orientations du SCoT (cf. DOO : II.2.a. Objectifs quantitatifs, II.2.b. Objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace) et pour ce qui relève des modifications de zonages et du règlement nous n'avons aucune observation complémentaire à formuler. Aussi, j'émet un avis favorable au projet tel que présenté.

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente en charge du SCoT,
Patricia MAUSSION

