

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Loire Atlantique (44)

Commune de Pannecé

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
<i>Elaboration</i>	04/03/2010	01/07/2014	19/02/2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 19/02/2015

➤ 1. Introduction

➤ Une démarche de projet précédant l'approche réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 pour la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 la commune. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il précède le règlement du PLU, qui constitue la traduction réglementaire du PADD (mesures concourant à sa mise en œuvre). Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique

➤ Des objectifs forts pour le PLU

Pour la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en PLU, la municipalité de Pannecé s'est fixé les objectifs suivants :

- Maîtriser l'urbanisation dans le bourg en adéquation avec les équipements existants et futurs
- Maintenir et développer les activités économiques

- Valoriser et préserver le cadre de vie, les espaces naturels et le paysage
- Se donner la possibilité de créer des réserves foncières
- Contrôler l'extension des hameaux et favoriser leur densification
- Respecter le principe de la gestion économe des sols

➤ L'approche environnementale de l'urbanisme

Au-delà des obligations réglementaires, la performance environnementale du projet est recherchée. A cette fin, l'élaboration du PLU est notamment menée en y associant une démarche dite d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), développée par l'ADEME.

➤ Les documents encadrant le contenu du PADD

Le PLU et son PADD sont encadrés par des documents d'ordre supérieur, avec lesquels il doit être compatible : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Ancenis, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays d'Ancenis ... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : la loi paysage, la loi sur l'eau ... Divers documents préconisent également des orientations à donner au Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans divers domaines : c'est le cas du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de Loire Atlantique, de la Charte agricole du département...

➤ 2. Orientations

QUATRE AXES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET TOURNE VERS L'AVENIR

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental mené dans le cadre de l'élaboration du PLU a conduit à définir quatre axes fédérateurs pour le PADD de Pannecé :

- **Axe 1** : Affirmer la qualité du cadre de vie de Pannecé
- **Axe 2** : Encadrer le dynamisme urbain de la commune et maîtriser ses impacts
- **Axe 3** : Révéler les atouts économiques du territoire
- **Axe 4** : Développer une nouvelle logique d'organisation des déplacements

➤ AXE 1 : AFFIRMER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DE PANNECE

Afin de conserver son identité et d'affirmer les caractéristiques de son territoire, la commune de Pannecé souhaite capitaliser sur ses atouts en matière d'environnement, de patrimoine , de cadre de vie et de ruralité.

Le projet veille ainsi à inscrire le développement communal dans cette volonté.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

Le PLU de Pannecé visera à protéger et à mettre en valeur les espaces naturels, et à favoriser la découverte de la commune et de son patrimoine paysager.

A cette fin, le PLU veillera à :

- **Créer une armature verte et bleue**

Afin de favoriser le déplacement des espèces animales, le PADD détermine la trame verte et bleue sur le territoire communal, en s'appuyant notamment sur le travail mené à l'échelle du SCoT du Pays d'Acenis.

Celui-ci identifie ainsi des réservoirs de biodiversité, lieux de vie d'une biodiversité riche et reconnue (ZNIEFF, Natura 2000) dont

font partie les forêts du Triage et de Maumusson en limite Est de la commune.

Le SCoT définit également des corridors écologiques entre ces réservoirs, sorte de « couloirs de déplacements » des espèces, qu'elles soient terrestres ou aquatiques.

Le projet de PLU retranscrit de manière plus fine cette trame verte et bleue à l'échelle communale.

Ainsi, deux corridors écologiques de la trame verte, liés à la présence de haies, de boisements ont été identifiés sur la commune. Il s'agit :

- De l'ancienne voie ferrée à l'Ouest de la commune, réhabilitée en « voie verte » et permettant la liaison écologique entre les vallées de l'Erdre et de la Loire (réservoirs de biodiversité inscrits au SCoT).
- D'un corridor allant du village de la Bourdinière vers la commune de Teillé en longeant les bords du ruisseau du Donneau. Peu fonctionnel à l'heure actuelle, le projet de PLU fixe pour objectif la restauration et la valorisation de cette liaison écologique.

De même, le PADD identifie des corridors écologiques de la trame bleue, liés aux cours d'eau et aux zones humides. Il s'agit de réaffirmer le rôle du réseau hydrographique dans le maintien de la circulation des espèces mais également de favoriser les connexions entre têtes de bassin versant.

Le projet de PLU affiche pour principe la préservation des éléments de la trame verte et bleue du territoire. Aucun projet d'urbanisation ne devra porter atteinte à ces espaces.

- **Protéger les zones humides et les haies**

Le PLU affirme la nécessaire préservation, de la « nature ordinaire ». Ainsi, les haies formant le maillage structurant du territoire (bordures boisées des ruisseaux, massifs boisés, haies en lien avec les corridors écologiques et/ou les zones humides fonctionnelles) seront protégées en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Leurs rôles, tant dans le fonctionnement hydraulique et

écologique du territoire que d'un point de vue paysager, sera ainsi maintenu.

Mise en œuvre d'un inventaire participatif du bocage

Dans l'optique de permettre l'appropriation de leur paysage par les habitants, la commune a choisi de mettre en œuvre un inventaire participatif du bocage dont l'objectif est d'identifier le maillage structurant en vue de sa préservation au PLU. Le groupe de travail constitué d'élus et d'habitants est préalablement sensibilisé aux divers rôles du bocage ainsi qu'à la méthodologie d'inventaire. Cette dernière repose sur une description de chaque haie du territoire selon plusieurs critères (morphologie, orientation, présence de cours d'eau, ...). Chacun des membres du groupe de travail réalise cet inventaire sur un secteur donné afin de couvrir l'ensemble du territoire communal.

L'inventaire des zones humides, réalisé à l'échelle de la communauté de communes, a mis en évidence la richesse de ces milieux sur la commune de Pannecé. Afin de maintenir la fonctionnalité des zones humides et de

préserver, plus largement, les continuités hydrologiques, ces milieux feront l'objet d'une inscription au zonage.

Trame Verte et Bleue communale

Trame verte et bleue

Trame bleue basée sur le réseau hydrographique et les zones humides
Connexion entre têtes de bassin versant

Trame verte basée sur les bois, les forêts et les haies

Réservoir de biodiversité défini par le SCoT : Forêts du Triage et de Maumusson

Cours d'eau

Zone humide
(inventaire COMPA, 2012)

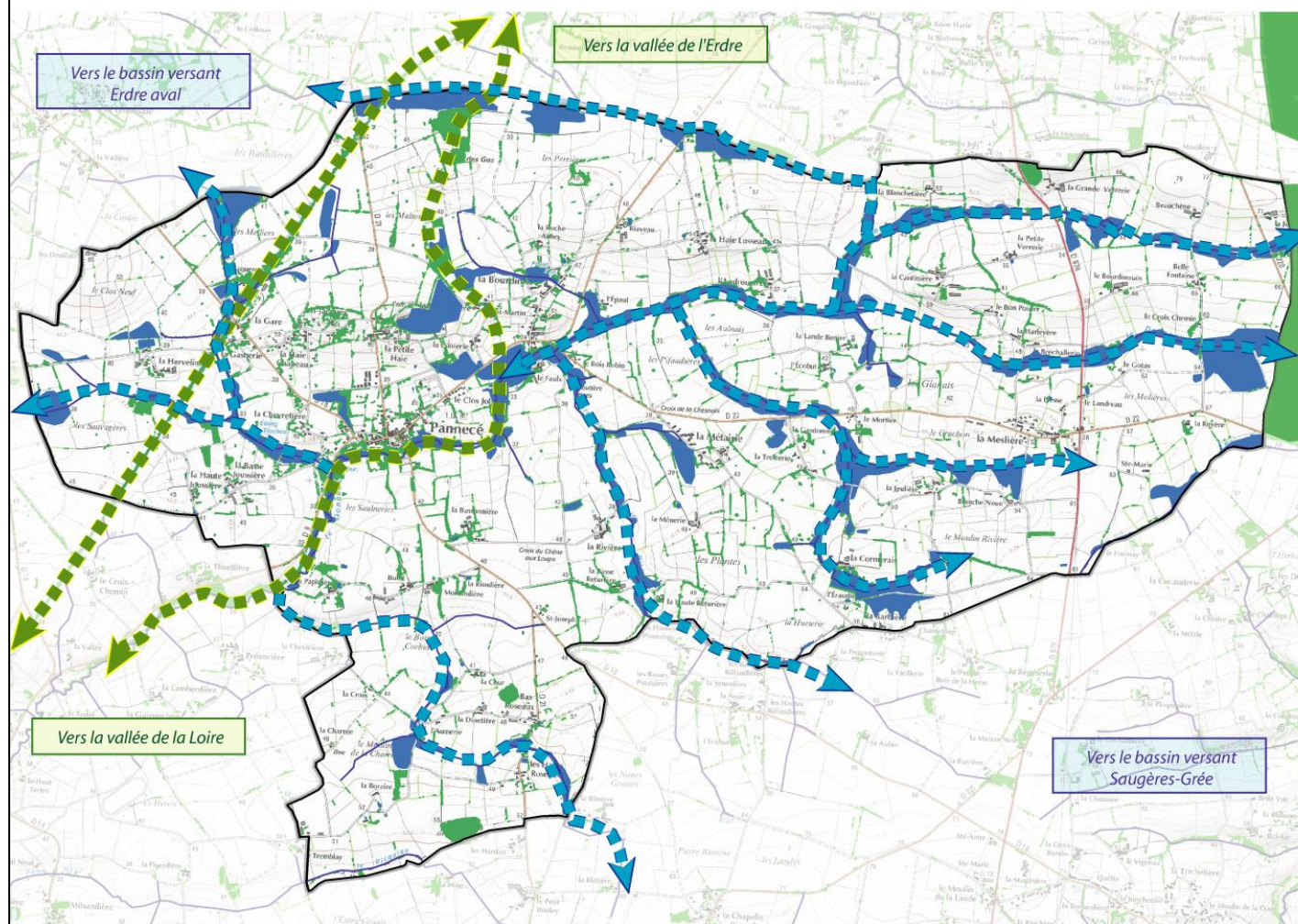
Infrastructures linéaires fragmentantes

Route primaire

Route secondaire

Autres Route

0 1 km



GARANTIR LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole est vectrice d'identité pour la commune et constitue une activité économique à part entière. C'est pourquoi elle doit être soutenue et les conditions de sa pérennité assurées.

Le PLU devra veiller à garantir la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- > Observant la règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pérennes (article L.111-3 du Code Rural)
- > Autorisant les changements de destination pour les constructions ayant perdu leur vocation agricole et sans impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles situées à proximité. Ces changements se feront en concertation avec le monde agricole et la Chambre d'Agriculture et sous réserve de présenter un intérêt architectural.

De manière à limiter la consommation d'espace agricoles et le mitage de l'espace, le développement des hameaux devra être

fortement maîtrisé et en adéquation avec les dispositions du SCoT du Pays d'Ancenis.

Le projet veille également à l'intégration de la problématique des déplacements des engins agricoles.(itinéraires permettant de contourner le centre-bourg à identifier).

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET NOTAMMENT LES HAMEAUX

Le bourg de Pannecé ainsi que le village de la Bourdinière (ancien bourg de Pannecé) présentent un certain nombre de constructions de qualité qui constituent un élément identitaire pour le territoire communal. A ce titre, le PADD vise à la **préservation du caractère architectural de ces éléments bâtis** à travers une déclinaison réglementaire adaptée permettant leur conservation et des possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine bâti existant et l'architecture locale.

De plus, **des éléments bâtis ponctuels feront l'objet de protections adaptées** au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agira notamment de moulins,

répandus sur la commune et qui témoignent de l'existence d'une industrie meunière aujourd'hui disparue.

Enfin, **le PLU favorisera de nouvelles formes urbaines de qualité**, en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué et dans son environnement (importance des formes traditionnelles, valorisation paysagère des abords...).

VEILLER A L'UTILISATION ECONOMIQUE DES RESSOURCES

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air et l'énergie sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe.

Dans ce sens le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pannecé porte trois actions majeures :

- **promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables** pour de la production

décentralisée, (maintien de l'offre éolienne, réflexions à engager sur le développement d'une filière bois-énergie en lien avec l'importance du bocage sur le territoire communal)

- **préserver et valoriser la ressource en eau,**
- **limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels** en tant que ressource nécessaire aux équilibres locaux.

VEILLER A LA SECURISATION DES PERSONNES ET DES BIENS FACE AUX RISQUES

Il existe peu de risques naturels sur la commune de Pannecé. Le territoire est concerné par les risques liés aux séismes, à la présence de sols argileux et celui lié aux remontées de nappes.

Afin de limiter l'exposition de la population, le PLU veille à prise en compte anticipée de ces risques dès la conception des projets urbains.

➤ AXE 2 : ENCADRER LE DYNAMISME URBAIN DE LA COMMUNE ET MAÎTRISER SES IMPACTS

S'appuyant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la COMPA, la commune de Pannecé a fait **le choix d'un développement raisonné et maîtrisé**, comparativement aux tendances observées au cours de la dernière décennie. Cette maîtrise du développement urbain, et de fait démographique, permettra à la commune de Pannecé de **conserver son identité rurale, tout en optimisant les investissements réalisés** au sein des équipements, réseaux d'infrastructures...

Le projet veillera ainsi à permettre un renforcement du centre-bourg (habitat, commerce, services, déplacements...), tout en autorisant un développement modéré (voir ci-après quant aux conditions de ce développement) des hameaux de la Meslière, de la Haie Chapeau et de la Métairie principalement.

Rappel des principales données socio-démographiques

- **911 habitants en 1999, 1 349 habitants en 2010** : + 438 habitants en 11 ans, soit 40 habitants supplémentaires chaque année
- Un taux de croissance annuel moyen de **3.6%** (+3.6% de population chaque année sur la période 1999-2010).
- **150 logements commencés** sur la période 2001-2012 (base de données Sit@del2), soit 14 logements commencés chaque année.

En freinant légèrement ces tendances de manière à maîtriser et accompagner le développement et se conformer aux objectifs du SCoT, la commune compterait **environ 1 500 habitants** (*projection effectuée sur la base de la population 2010 connue en 2013*) à horizon 10 ans suite à l'approbation du PLU.

Données de cadrage du SCoT/PLH du Pays d'Ancenis

340 logements à réaliser sur la période 2014-2030 pour les communes du secteur Nord –

Ouest, en dehors de Riaillé et Joué sur Erdre, soit environ 250 logements sur 3 communes (Pannecé, Teillé, Trans sur Erdre) en 10 ans.

Pannecé représente 1/3 de la population des 3 communes et 1/3 de la production de logements réalisée à l'échelle des 3 communes au cours des 10 dernières années.

Objectif = 80 en 10 ans, soit 8 logements par an (le PLH de la COMPA, en vigueur sur la période 2014-2020 attribue en outre un objectif de l'ordre de 35 logements en 6 ans (6 à 7 logements / an))

Cet objectif apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal (dents creuses bourg et hameaux + secteurs de projet au sein ou en continuité immédiate du bourg). Cet objectif, couplé à une mobilisation des dents creuses et sites de renouvellement et un accroissement des densités constructives permettra de limiter de manière sensible les impacts du développement sur le foncier agricole.

POURUIVRE LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION LOCALE CONTRIBUANT AU DYNAMISME DE LA COMMUNE

Conformément aux réflexions engagées dans le cadre du SCoT, le PLU de Pannecé fixe dans son projet un objectif de création de logements de l'ordre **de 8 à 10 logements par an à horizon 10 ans**.

- **Une création de logements et un accueil de populations à lisser dans le temps**

En vue d'éviter une création de logements importante et surdimensionnée par rapport à la capacité d'accueil du territoire communal, le PADD affirme le **nécessaire recours aux différents outils existants de maîtrise du rythme de développement de l'habitat**. Les zonages type 1AU / 2AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pouvant contenir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) mais également les politiques de maîtrise foncière, seront utilement mobilisées afin de maîtriser les impacts du développement urbain sur le fonctionnement de la commune. Cette maîtrise permettra en outre à la collectivité de procéder aux ajustements nécessaires en cas

de dysfonctionnements identifiés (niveau d'équipement, structure commerciale et d'emploi, infrastructures (assainissement par exemple)...).

Sur la base des objectifs de création de logements, des potentiels de renouvellement identifiés et des densités moyennes fixées pour les opérations futures, des besoins de l'ordre de **3 hectares de zones d'urbanisation future** permettront de répondre à la demande de logements identifiée à Pannecé. Le SCoT du Pays d'Ancenis fixe un objectif de densité nette de **15 logements / hectare** pour les opérations en extension à la commune de Pannecé. Cet objectif de densité s'entend à l'échelle des espaces réellement aménageables de l'opération (zones humides, espaces naturels... déduits de la surface de l'opération).

La structure urbaine du bourg de Pannecé laisse apparaître des **potentiels de restructuration de l'enveloppe du bourg** permettant de limiter au maximum les impacts du développement sur l'activité agricole, sur les paysages (pas d'urbanisation en linéaire) et de faciliter la mise en œuvre de déplacements cohérents à l'échelle du centre-bourg.

Les terrains situés derrière l'école et à proximité du stade (portant sur une superficie de 2.5 hectares environ) remplissent les conditions définies ci-dessus.

Par ailleurs, une parcelle d'environ 8 000 m² zonée NA au POS et en continuité des opérations d'aménagement réalisées au Nord du centre-bourg demeure non bâtie aujourd'hui. Ce potentiel sera préservé au PLU comme potentiel à long terme.

Ce calibrage des besoins au plus près des attentes induit de **rendre à l'activité agricole, une zone d'urbanisation future définie au Plan d'Occupation des Sols** et moins avantageuse pour un développement harmonieux du centre-bourg de Pannecé. Cette zone, rendue à l'activité agricole, se situe à proximité de la mairie, le long de la rue du Stade (2 hectares environ).

- **Définir une ceinture agricole pérenne autour des espaces urbanisés**

Activité identitaire de la commune (tant sur les plans paysager qu'économique), l'agriculture se doit d'être préservée.

Cependant, l'interface et la proximité entre exploitations agricoles et quartiers d'habitat doit être gérée afin de **limiter au maximum**

les nuisances. Ce cas de figure se pose tout particulièrement au Nord du centre-bourg où l'espace agricole est ceinturé par le bourg et les hameaux de la Gasnerie, la Haie Chapeau (hameaux ayant perdu leur vocation agricole exclusive et largement occupés par des tiers). Si le projet identifie la préservation à long terme de cet espace agricole (rôle paysager, espace de respiration, terrains en pente au Nord...), il affirme également sa volonté de **ne pas voir se développer de bâtiments / sièges d'exploitation**. Une implantation pourrait en effet perturber les équilibres existants sur ce secteur entre quartiers résidentiels et utilisation agricole des sols.

- **Limiter le développement des hameaux**

La commune de Pannecé se caractérise par la multiplicité des hameaux implantés sur son territoire, traces de l'identité rurale de la commune.

Afin de lutter contre le mitage de l'espace agricole et contre les atteintes à l'activité agricole en tant qu'activité productive, **les hameaux à vocation agricole ne pourront en aucun cas se développer ni recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation**

(hors cas particuliers des logements de fonction des exploitants agricoles).

Identifiés au SCoT en tant que hameaux pouvant recevoir des constructions en dents creuses (car de taille significative et ayant perdu leur vocation agricole initiale), **la Meslière, la Haie Chapeau / La Gasnerie et la Métairie pourront faire l'objet de comblement de dents creuses, mais ne pourront en aucun cas recevoir d'extensions de leur urbanisation.**

La création de nouveaux logements de fonction, rendue possible sous conditions, devra être encadrée afin d'éviter la surconsommation d'espaces agricoles. L'implantation par rapport à la voie desservant le logement pourra par exemple être réglementée.

Le village de la Bourdinière, bourg historique de Pannecé, et de taille relativement importante, n'est pour sa part ni considéré comme un village ou comme un hameau pouvant recevoir du développement. Cela s'explique :

- Par la présence de deux exploitations agricoles sur le site
- Par l'intérêt patrimonial et architectural du site qui ne saurait être remis en cause

Par son positionnement le long d'un corridor identifié à la trame verte et bleue du SCoT du Pays d'Ancenis.

Objectifs de modération de la consommation d'espace

Consommation d'espace sur la période 2004-2008 (source SCoT / étude AURAN) =

- 1 hectare / an en moyenne pour le développement de l'habitat

	Surface moyenne de terrain consommée par logement (en m²) période 2004-2008			
	logement collectif	logement individuel groupé	logement individuel pur	total logement
Pannecé	875	ND	1196	1182

- Densité moyenne = 9 logements / hectare

Au cours de la durée d'application du PLU :

- densité moyenne = 15 logements par hectare
- 100 logements à créer
- 8 hectares consommés dont seulement 3 hectares en extension sur des terres agricoles (le reste du potentiel étant composé de dents creuses en « diffus » au sein de l'enveloppe urbaine.

AFFIRMER LE RÔLE DU CENTRE-BOURG ET VEILLER À LA MISE EN ŒUVRE D'UNE MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Le projet urbain de Pannecé repose avant tout sur le renforcement de son centre-bourg et de sa fonctionnalité. Ainsi, au-delà de la

localisation des secteurs de projet (retenus en raison de la cohérence nouvelle que pourraient donner ces projets au centre-bourg), le projet identifie un **potentiel de renouvellement urbain à valoriser**. Le secteur considéré concerne un hangar existant rue du stade jouant un rôle pivot dans la connexion entre les extensions Nord récentes et la centralité mairie / école du centre-bourg.

- **Promouvoir des formes urbaines garantissant une utilisation « optimale » de l'espace constructible**

Le PADD vise à l'atteinte d'objectifs ambitieux en matière de limitation de la consommation d'espace. Pour ce faire, le PLU veillera à la **mise en oeuvre de règles d'urbanisme permettant la réalisation de formes urbaines plus denses** que celles produites au cours des dernières années. Ces nouvelles règles permettront en outre l'optimisation du foncier d'ores et déjà constructible et encourageront les divisions des grandes propriétés foncières situées en zone urbaine (cas du tissu pavillonnaire lâche par exemple).

Ces nouvelles règles ne devront cependant **pas porter atteinte à l'intimité des îlots ou à**

la qualité de vie au sein des quartiers de Pannecé.

En adéquation avec les principes de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le PLU veille à **permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées** par rapport à celles existantes.

Ainsi, de nouvelles formes urbaines telles que des maisons en bande, de l'habitat intermédiaire, voire de petits collectifs pourront trouver leur place au sein des nouveaux quartiers ou du bourg de Pannecé.

Sera tout particulièrement recherchée la mise en oeuvre d'un **gradient de densité** des opérations nouvelles par rapport aux centralités du territoire. Les opérations situées à proximité immédiate du bourg devront veiller à capitaliser sur leur positionnement stratégique en développant des formes urbaines diversifiées.

- **Veiller au maintien de la mixité sociale**

La commune de Pannecé dispose d'un parc locatif (privé ou social) faiblement représenté. Afin de combler ce déficit, le PADD entend diversifier les statuts d'occupation

(propriétaires, locataires parc privé / social, accession sociale à la propriété...). Pour cela, la commune souhaite notamment **développer son offre de locatifs abordables (PLUS / PLAI...)** au sein des opérations de taille significative développées en centre-bourg, et ce en adéquation avec les objectifs fixés par le PLH.

Par ailleurs, les logements développés en centre-bourg doivent permettre de répondre aux besoins de parcours résidentiel des habitants (besoins en matière de logements différents selon les âges de la vie). De petits logements, adaptés aux personnes âgées, pourront ainsi être développés à proximité des commerces et services.

ADAPTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS AUX EVOLUTIONS PROGRAMMEES DE LA POPULATION

Pannecé dispose à l'heure actuelle d'un niveau d'équipements satisfaisant. Cependant, et au regard des évolutions démographiques programmées à moyen terme et du phénomène de vieillissement de la population amené à se produire (arrivée massive de population au cours des années 2000, générations amenées à vieillir sur le territoire),

de nouveaux besoins en équipements pourraient émerger au cours des années à venir. Ainsi, **une réserve foncière spécifiquement dédiée à la création de nouveaux équipements est constituée** à proximité du stade et de la future opération d'habitat.

➤ AXE 3 : REVELER LES ATOUTS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Pannecé est une commune qui, si elle est avant tout résidentielle, ne peut envisager un développement démographique sans la préservation de son commerce de proximité ni le développement d'une offre d'emplois locaux.

- **Accompagner le développement économique programmé au niveau de la Gare**

L'emploi artisanal est aujourd'hui de faible envergure sur le territoire pannecéen. Afin de répondre aux attentes locales, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis travaille à la **réalisation d'une zone à vocation artisanale au niveau de la Gare**. Cette zone permettra d'une part d'accueillir les activités artisanales existantes dans les différents quartiers de la commune et génératrices de nuisances et d'autre part d'attirer de nouvelles entreprises, en lien notamment avec la croissance démographique ambitionnée par le PLU.

Une attention toute particulière devra être portée à la **connexion entre ce secteur d'activités et les lieux d'habitat du territoire**. Les axes empruntés par les véhicules lourds devront être dimensionnés à cet effet et sécurisés et la zone devra pouvoir être accessible en modes de déplacements doux (vélo notamment).

De la même manière que pour l'habitat, **le foncier devra être utilisé de manière économe**, et les parcelles dimensionnées au plus près des besoins des entreprises. Il est à noter que le site retenu de développement économique ne sera pas consommateur d'espace puisque celui-ci est localisé sur un ancien site industriel.

Enfin, au regard du positionnement de la zone par rapport à la voie verte, une intégration paysagère qualitative devra être recherchée.

Il est à noter que les autres secteurs du territoire où sont implantées des activités

économiques ne pourront faire l'objet d'extensions.

La zone d'activités de la commune, tout comme les équipements structurants seront les zones prioritairement desservies par les réseaux de communications électroniques type très haut débit, fibre optique...

- **Soutenir l'activité agricole**

L'activité agricole est une composante essentielle du territoire de Pannecé.

Celle-ci impacte directement la structure économique, les paysages, la gestion de la biodiversité...

Ainsi, au-delà de la concertation effectuée avec les professionnels de l'agriculture sur la commune, la préservation de ce capital est identifié comme enjeu majeur par le PLU. Cet enjeu se traduit notamment par :

- La limitation du développement des « écarts » (hameaux) aux seules évolutions des bâtiments existants de manière à limiter le

mitage de l'espace agricole (en dehors des hameaux de la Meslière, de la Métairie, de la Haie Chapeau / Gasnerie...).

- L'optimisation des besoins en surfaces en extension par rapport aux besoins identifiés pour le développement de Pannecé
- L'accompagnement des initiatives particulières type gîte, vente directe
- La soumission des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone A à la condition de cessation d'activité effective sur le siège d'exploitation, (souci de limiter l'implantation de tiers sur une exploitation en activité)
- La réflexion en amont limitant le risque d'enclavement de terres agricoles

- **Encourager la découverte du territoire et la pratique des loisirs**

L'attractivité économique de Pannecé repose sur son cadre de vie que le projet veillera à valoriser. Le projet valorisera l'axe de traversée du territoire que constitue la voie verte et les connexions à cette dernière. Par ailleurs, l'espace de loisirs (étang de la Gravelle) doit être valorisée et les aménagements nécessaires doivent pouvoir y

être autorisés (sanitaires, mobilier urbain...). Les connexions aux éléments de patrimoine identitaire doivent être renforcées et les vues sur ceux-ci mises en valeur (exemple du Moulin).

L'ancienne carrière de la Nourricière doit également être valorisée dans une vocation loisirs / tourisme vert.

➡ AXE 4 : DEVELOPPER UNE NOUVELLE LOGIQUE D'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Pannecé est traversée par un grand nombre d'axes routiers qui participent à son évolution et à son attractivité résidentielle (RD 9, 878, 21, 22, 18, 923) mais peuvent aussi constituer une source de nuisances. Le PLU entend ainsi améliorer le partage de la route par la mise en adéquation des modes motorisés et modes doux et la réduction des vitesses dans et vers le bourg.

ENCOURAGER LES ALTERNATIVES AU TOUT AUTOMOBILE

- **Mettre en place un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes**

La commune de Pannecé comporte d'ores et déjà plusieurs itinéraires de loisirs destinés aux cyclistes et piétons. Le PLU entend conforter ces modes de déplacement par la mise en œuvre de cheminements piétonniers et cyclistes notamment au sein du centre-bourg. Ils permettront des déplacements de proximité sécurisés et favoriseront l'ouverture des ensembles bâtis sur les autres quartiers et

hameaux, les commerces, services et équipements environnants (accès à l'école, aux terrains de sport, à l'étang...).

- **Prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein des opérations nouvelles**

Les futures opérations (à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements) devront veiller à intégrer des liaisons douces. Des stationnements destinés aux deux-roues non motorisés devront par ailleurs être prévus dans tous les aménagements et à proximité des principaux services et équipements du centre-bourg.

Des outils spécifiques tels qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique « Modes doux » pourront utilement être mobilisés.

MINIMISER LA PLACE DE LA VOITURE AU SEIN DE L'ESPACE PUBLIC

- **Organiser la place de la voiture dans les futurs quartiers résidentiels**, pour limiter la voirie et les stationnements qui induisent une imperméabilisation du sol et un ruissellement accru des eaux pluviales (ex : stationnements privés collectifs, largeur diminuée pour les voies de desserte tertiaires, emploi de matériaux perméables...).



Ex: de voirie tertiaire



Ex : Maisons sans garage – places privées numérotées regroupées

- **Reconquérir et revaloriser les entrées de ville ou espace publics anciennement dédiés à la voiture ou indifférenciés** (ex : parking de la Mairie...).



AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION ET SECURISER LES ACCES

- **Faciliter la circulation des engins agricoles**

Prévoir des installations franchissables pour les engins agricoles dans le cadre des nouveaux aménagements d'espace public (girations, bordures arasées, ...).

• Prévoir des aménagements ponctuels

Afin de garantir le partage et la sécurité de l'espace public le PLU prévoit la réalisation d'aménagements destinés à limiter la vitesse en entrée de ville et en centre-bourg (zone 30, ralentisseurs) notamment au niveau des équipements sensibles (école, terrains de sport ...).

ARTICULER URBANISATION ET DEPLACEMENTS

De nombreux habitants de Pannecé travaillent en dehors de la commune et utilisent chaque jour leur véhicule personnel.

Aussi, le PLU entend :

- **Favoriser la densification et le renouvellement des secteurs les mieux desservis** et proches des lieux de vie de proximité (services, commerces) afin de limiter au maximum les déplacements contraints.

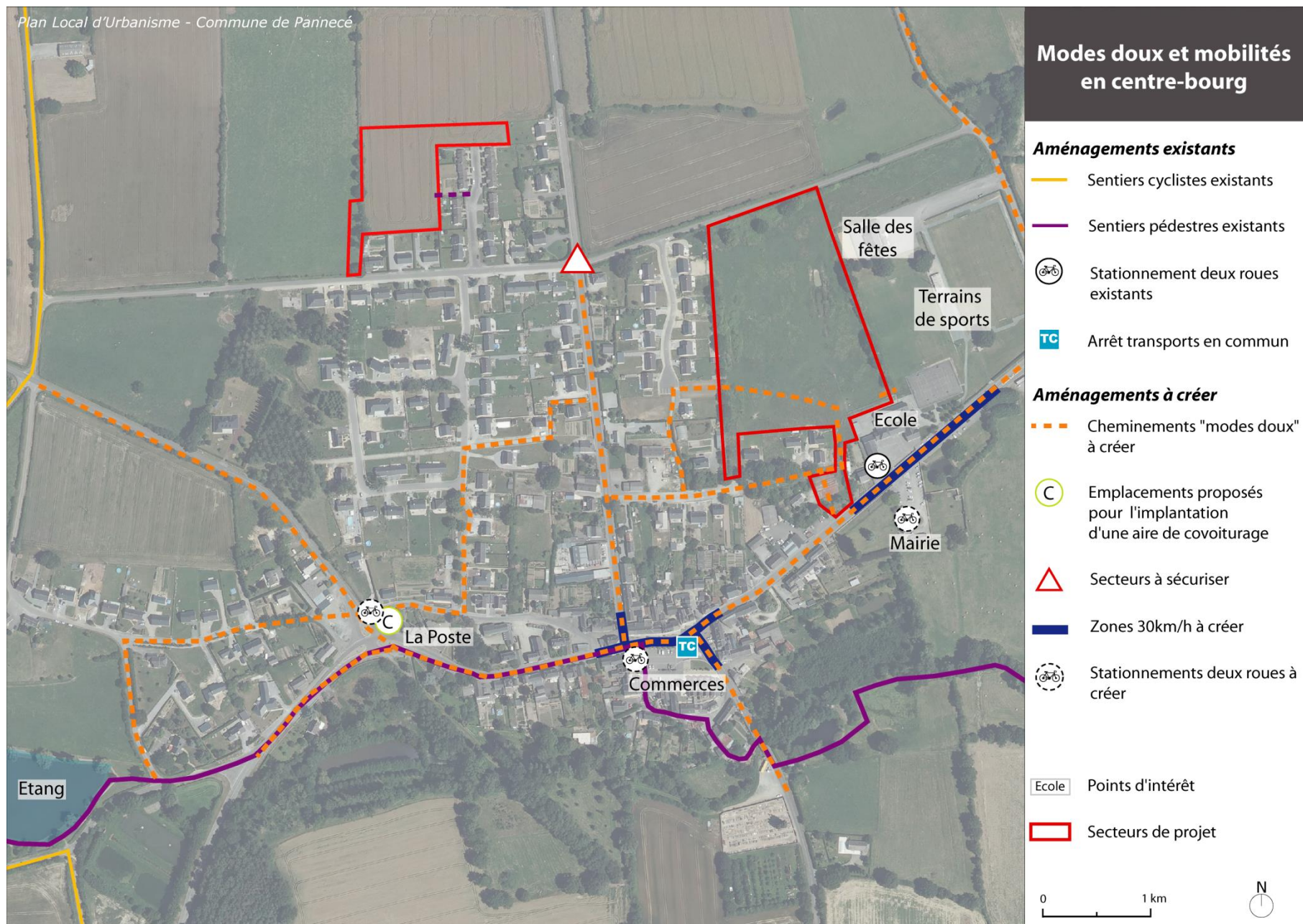
- **Permettre le développement des aires de covoiturage** afin de favoriser cette pratique, notamment pour les déplacements domicile-travail, et de désencombrer la place de l'église. Ces aires ont à la fois vocation à se situer à proximité des axes principaux (aire existante en bordure de la RD 878) mais également en sortie du bourg de Pannecé.



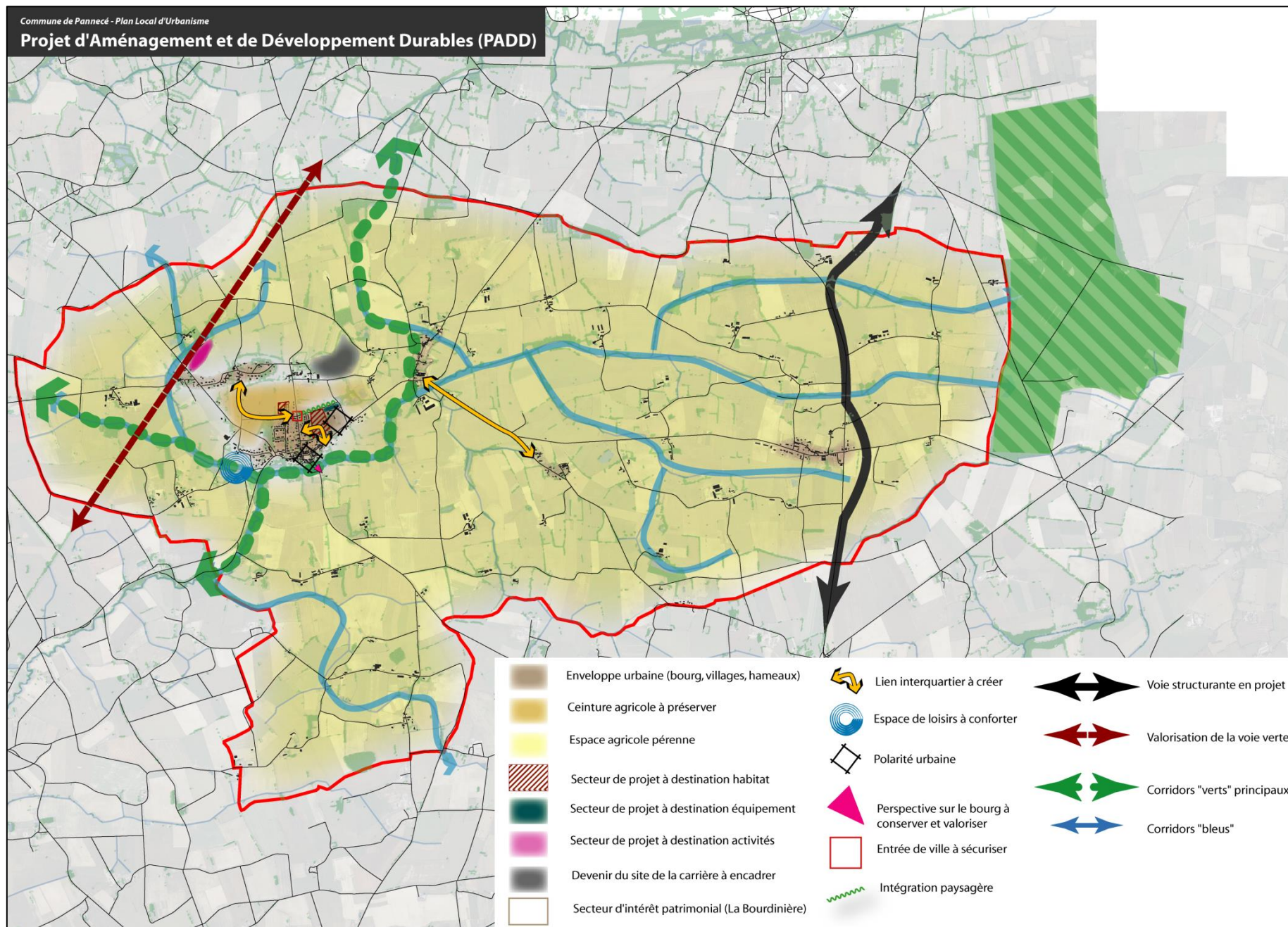
Parking du Cimetière



Emplacement à proximité de la Poste



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)





-  Voie structurante en projet
-  Valorisation de la voie verte
-  Corridors "verts" principaux
-  Corridors "bleus"
-  Lien interquartier à créer
-  Espace de loisirs à conforter
-  Polarité urbaine
-  Perspective sur le bourg à conserver et valoriser
-  Entrée de ville à sécuriser
-  Intégration paysagère
-  Enveloppe urbaine (bourg, villages, hameaux)
-  Ceinture agricole à préserver
-  Espace agricole pérenne
-  Secteur de projet à destination habitat
-  Secteur de projet à destination équipement
-  Secteur de projet à destination activités
-  Devenir du site de la carrière à encadrer
-  Secteur d'intérêt patrimonial (La Bourdinière)