

Département de Maine-et-Loire

Commune nouvelle Les Hauts d'Anjou

Révision du Plan Local
d'Urbanisme de
CHAMPIGNE



**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal des Hauts d'Anjou en date du 31 janvier 2019 approuvant le PLU de la commune déléguée de Champigné.

Sommaire

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME	6
ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	11
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS.....	12
POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	12
POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	13
POLITIQUES D'EQUIPEMENTS.....	14
COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	14
RESEAUX D'ENERGIES.....	14
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	15
EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS	16
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	18
CARTE DU PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	19
CARTE DU PADD A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION.....	21

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**.

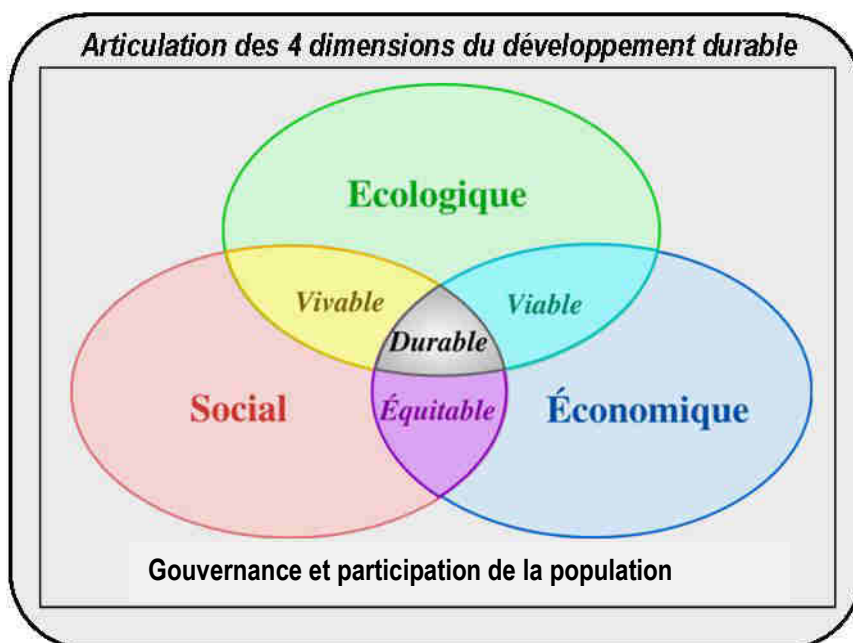
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des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

Ainsi, il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant 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 l'horizon des 10 prochaines 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 des habitants. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, site internet), au processus d'élaboration du projet.



Ainsi, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- d'intégrer, à l'échelle communale, les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable,
- de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans les documents règlementaires.

Rappels juridiques

➤ Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 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. »

➤ Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U. :

- **Le SDAGE du bassin Loire Bretagne,**
- **Les SAGE des bassins de la Sarthe Aval et de la Mayenne,**
- **Le SCoT du Pays segréen.**

**Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal
lors de sa séance du 14 juin 2016**

Avertissement : les orientations du PADD du PLU de Champigné ont été prises sur la base des orientations du SCoT du Pays segréen dans sa version approuvée le 17 avril 2013.

POLITIQUES D'AMENAGEMENT, DE PAYSAGE ET D'URBANISME

Les orientations exposées ci-après portent sur la politique générale de la commune concernant l'aménagement de son territoire à l'horizon des 10 prochaines années. Elles définissent les grands axes transversaux du projet communal, qui vont guider les choix établis dans les différentes orientations générales thématiques présentées ensuite.

AFFIRMER LE ROLE DE « POLARITE COMPLEMENTAIRE » DE CHAMPAGNE A TRAVERS UN DEVELOPPEMENT MIXTE

Conformément aux orientations du SCoT du Pays segréen, la commune de Champigné souhaite affirmer son positionnement de « pôle complémentaire » et pour cela accueillir le développement résidentiel, économique, d'équipements et services nécessaire à ce renforcement.

Les polarités dites « complémentaires » se distinguent par une offre de services et de commerces de proximité ainsi qu'une offre d'emplois pour les bourgs plus petits, les villages et les hameaux qui les entourent. Ces polarités doivent ainsi être confortées comme lieux d'habitat, mais aussi de services publics et marchands, assurant le maillage du territoire.

CENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION EN LIMITANT L'ETALEMENT URBAIN

Le projet communal fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace en prévoyant d'utiliser prioritairement les capacités existantes dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant la densité des futures opérations. Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées :

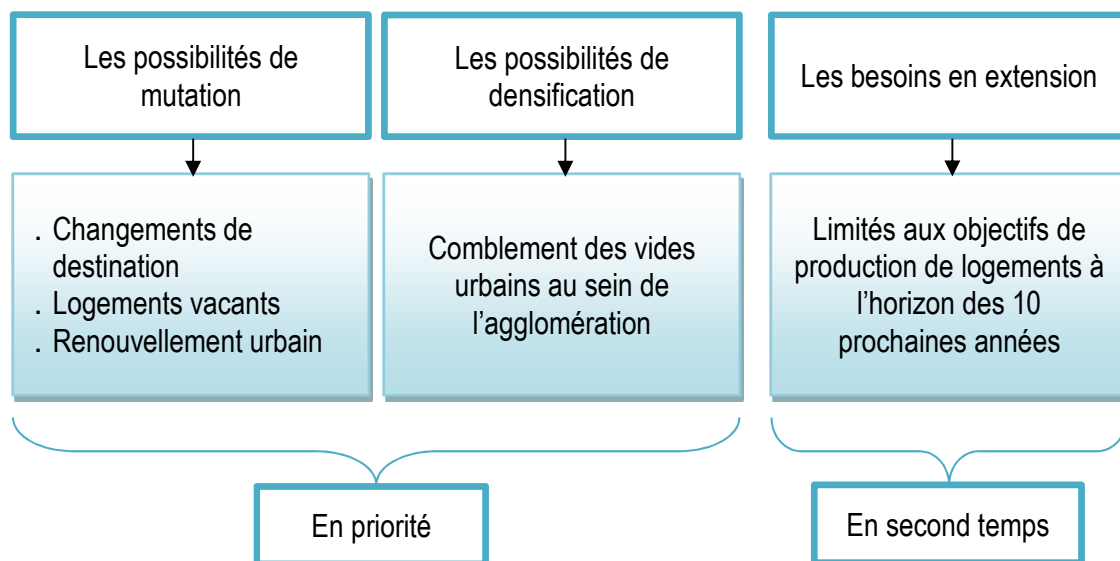
En priorité :

- à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie existante, sur des terrains dits : « dents creuses » ou « vides urbains », sur la base de l'analyse des **capacités de densification** des espaces bâtis de l'agglomération. Cette démarche permet d'inciter au comblement des espaces interstitiels présents dans le bourg, pour une urbanisation intégrée.
- à travers les **capacités de mutation** du bâti existant, en étudiant le potentiel des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, le potentiel de renouvellement urbain et le potentiel de reprise des logements vacants.

Ainsi, plus de 30% de l'objectif de production de logements est atteint à travers les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.
--

En second temps :

- les besoins pour le développement de l'habitat futur ont été recherchés en continuité immédiate de l'agglomération. L'emprise des zones d'extension pour l'habitat au sein du PLU se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur 10 ans, en ayant déduit au préalable les potentialités retenues de densification et de mutation des espaces bâtis.
- Le projet prend également en compte les lots restant libres de constructions sur la 1^{ère} tranche réalisée de l'opération du Domaine de la Coudre.



DES QUARTIERS D'HABITAT FUTUR INTEGRES ET EN CONTINUITE IMMEDIATE DE L'AGGLOMERATION

- **En priorité, la commune souhaite poursuivre l'urbanisation du Domaine de la Coudre**, en intégrant les tranches 2 et 3 prévues au projet en zone d'urbanisation future du PLU. Engagée en 2011, le projet de nouveau quartier du Domaine de la Coudre a permis de prolonger le cœur du village tout en diversifiant le tissu urbain et fonctionnel. A l'échelle du PLU, cette extension urbaine permettra de répondre en grande partie aux besoins de développement de l'habitat de la commune à l'horizon des dix prochaines années.
- **Les terrains situés entre les rues des Châtaigniers, des Ricognets et de la Tannerie constituent un secteur de renouvellement urbain**, compte tenu de son potentiel constructible et de sa localisation stratégique en cœur d'agglomération. Le PLU est alors l'occasion de définir un schéma d'ensemble dans le cadre d'une éventuelle urbanisation du site.
- Le projet du Domaine de la Coudre, associé à la recherche de densification et de mutation des espaces bâtis, couvre les objectifs de production de logements, définis par le SCoT du Pays segréen, sur les dix prochaines années.
Néanmoins, afin d'anticiper vis-à-vis de la profession agricole, la commune souhaite d'ores et déjà afficher sa volonté de **poursuivre le développement de l'habitat à très long terme (au-delà de l'échéance du PLU), sur les terrains localisés au nord de l'agglomération (secteur Hélaud)**.

Le projet communal intègre également la mise en œuvre d'une approche bioclimatique pour le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers.

LIMITER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT RESIDENTIEL EN CAMPAGNE

Les enjeux agricoles, naturels et paysagers nécessitent de contraindre le développement urbain en dehors de l'agglomération, et notamment le développement de l'habitat résidentiel.

- Pour cela le projet interdit la construction de nouvelles habitations en dehors du périmètre urbanisable du bourg et privilégie la mise en valeur du bâti existant.
Cette orientation ne concerne pas les logements liés et nécessaires à l'activité agricole.
Ainsi, les habitations existantes hors agglomération pourront faire l'objet d'évolutions mesurées telles que : aménagements, réfections, extensions limitées ou constructions d'annexes.
- Ponctuellement, des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles pourront être autorisés, pour une vocation d'habitation ou d'hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Sur le hameau de La Brunellière exclusivement, quelques constructions nouvelles d'habitation seront autorisées en extension de l'enveloppe bâtie existante, dans un souci de rentabilisation des travaux récents de raccordement du secteur à l'assainissement collectif.

VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE

L'identité territoriale de Champigné s'appuie principalement sur l'image du bocage et des vergers.

Cette identité paysagère sera valorisée à travers :

- la préservation des éléments structurants du paysage naturel champignéen : boisements et haies bocagères majeures d'intérêt paysager, hydraulique ou écologique. La collectivité souhaite en effet assurer la préservation de ces éléments de patrimoine naturel notamment au titre des continuités écologiques de la trame verte.
- la prise en compte de la dimension paysagère lors des opérations d'aménagement en étant attentif au site et en s'attachant aux spécificités du lieu: traitement des lisières urbaines et des entrées de ville, prise en compte des covisibilités, intégration au paysage urbain et naturel existant en périphérie,

PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement de la commune prend en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existants sur le territoire :

- **Le risque lié au retrait-gonflement des argiles, le risque sismique et le risque lié à l'exposition au radon** en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets et/ou en garantissant l'information aux futurs acquéreurs,
- **Les nuisances sonores** liées au trafic important de la route d'Angers (RD768), en limitant le développement de l'habitat le long de cet axe.
- **Le risque d'inondation lié au Piron**, non référencé mais de connaissance locale, impactant quelques habitations du centre-bourg, en limitant le développement de l'habitat dans les secteurs connus à risque et en s'appuyant sur les aménagements déjà réalisés limitant le risque.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Le SCoT du Pays segréen prévoit des dispositions quantitatives de répartition de l'habitat par communauté de communes, de densité et de mixité sociale

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La communauté de communes du Haut Anjou a décliné l'objectif de production de logements défini par le SCoT du Pays segréen à l'échelle de chaque commune.

Pour le territoire de Champigné, l'objectif de production de logements pour les 10 prochaines années a ainsi été fixé entre 102 et 184 logements (fourchette basse / fourchette haute), soit une **production globale moyenne d'environ 140 logements**.

OBJECTIFS DE DENSITE DES QUARTIERS D'HABITAT

Le projet communal définit des **seuils de densité minimale de 17 logements à l'hectare pour les extensions et de 25 logements à l'hectare en cœur de bourg** ; conformément aux orientations du SCoT du Pays segréen.

OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

L'offre en nouveaux logements devra assurer une **mixité sociale**, à travers une diversité des formes d'habitat pour répondre aux besoins de toute la population, tant en terme de taille des parcelles, de type de logements (individuels, intermédiaires, groupés) ou de forme urbaine des futurs quartiers.

Cette diversité de l'offre en logement permettra un parcours résidentiel facilité sur la commune (jeunes actifs, famille, personnes âgées,...).

Conformément aux orientations du SCoT du Pays segréen, l'objectif de mixité sociale se traduit par la mise en place d'un **seuil minimal de logements sociaux dans la production neuve, proche de 20%**.

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le territoire de Champigné ne comporte pas d'espaces naturels ou forestiers majeurs. Pour autant, l'ensemble du maillage bocager et des boisements est à préserver tant pour son intérêt écologique et de biodiversité, que pour son intérêt paysager.

Le projet communal s'attache donc à définir des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de ces espaces.

POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme communiquer, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ainsi, la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

La TVB est ainsi constituée:

- des réservoirs de biodiversité
- et des corridors écologiques qui les relient.

Sur le territoire de Champigné, la trame verte et bleue identifiée dans le « schéma régional de cohérence écologique » (SRCE) des Pays de la Loire et déclinée à l'échelle du SCoT du Pays segréen intègre principalement le maillage bocager et les boisements, qui participent à la dispersion des espèces sur le territoire communal et avec les territoires voisins.

A l'échelle communale, la trame verte et bleue est constituée :

- des réservoirs de biodiversité, constitués des boisements et des secteurs bocagers denses,
- des corridors écologiques faisant le lien entre les réservoirs de biodiversité, dont un corridor vert « territoire » sur la partie nord du territoire communal, et les corridors bleus des linéaires des cours d'eau, dont les ruisseaux du Piron et de la Vire.

POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue un enjeu de premier plan qui, dans le projet communal est apprécié suivant deux axes :

- une activité économique à développer,
- un potentiel d'exploitation des terres à consolider.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables au développement de leur activité et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique. Ainsi, le projet communal garantit :

- la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui constituent l'outil de travail des agriculteurs,
- la maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces ruraux, dans un souci d'économie d'espaces et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, qui peuvent nuire au bon développement des activités agricoles :
 - Densification et mutation des espaces intra-urbains,
 - Dimensionnement des extensions urbaines adapté aux besoins de développement de la commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles,
 - Découpage des zones d'urbanisation future en prenant soin de préserver des espaces agricoles cohérents et exploitables.

POLITIQUES D'EQUIPEMENTS

La politique d'équipements de la commune constitue un atout d'attractivité du territoire et du « bien-vivre » sur Champigné. Elle doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Champigné, le niveau et la capacité des équipements communaux (scolaires, périscolaires, de sport et loisirs, personnes âgées, ...) est compatible avec les objectifs de croissance définis sur la commune pour les dix prochaines années. En cela le P.L.U. prévoit essentiellement le confortement des pôles d'équipements existants.

En ce qui concerne les équipements sanitaires, la réactualisation du zonage d'assainissement collectif permettra d'anticiper les raccordements supplémentaires envisagés à travers le projet de PLU.

COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le projet intègre les orientations du Schéma directeur territorial de l'aménagement numérique des territoires (SDTAN) approuvé par le Département de Maine-et-Loire le 16 décembre 2013 et met en place les conditions permettant d'assurer les besoins présents et futurs en matière de communication numérique.

Ainsi, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une pose systématique de fourreaux dans les futures zones d'activité et d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable).

RESEAUX D'ENERGIES

Le SDTAN a été actualisé et approuvé le 19 décembre 2016. Il prévoit le raccordement à la fibre optique de l'ensemble des locaux (particuliers et locaux professionnels) entre 2018 et 2022.

Le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre le projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie, notamment du réseau électrique.

En outre, concernant le développement des énergies renouvelables, le territoire de Champigné bénéficie d'un gisement de ressources intéressantes dont il convient d'encourager le développement.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DEPLACEMENTS

Le projet communal tend à maintenir une proximité entre lieu de travail, lieu de résidence et lieu de vie :

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements sur le bourg,
- par la recherche d'un développement à l'intérieur et en continuité immédiate de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances pour les habitants entre les quartiers résidentiels et les pôles d'attractivité de l'agglomération (zones d'activités, écoles, commerces, équipements, ...) et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements actifs (à pied, à vélo).

Limiter les déplacements automobiles passe également par le développement des parkings vélos et abris-vélos sécurisés au niveau, entre autre, des points de desserte en transports collectifs.

RENFORCER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX D'USAGE QUOTIDIEN

En s'appuyant sur le maillage de cheminements existant et sa structure, le projet communal affiche la volonté de :

- continuer à développer les liaisons douces au fur et à mesure des nouvelles opérations urbaines et les intégrer systématiquement à l'organisation des nouveaux quartiers (Domaine de La Coudre, ...).
- développer le réseau de chemins doux à l'intérieur du bourg ancien notamment allée de la Passion et allée du Porche vers le supermarché à travers un « poumon vert » en cœur de bourg.

POURSUIVRE LA REFONTE DE L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

- **Covoiturage** : outre l'Espace Campinial déjà dédié et référencé en tant que site de covoiturage au niveau du département, le projet communal identifie la Place de la Mairie comme autre lieu de covoiturage à privilégier.
- **Transports collectifs** : le projet communal s'appuie sur ces perspectives de développement urbain pour renforcer le développement de la desserte du territoire par les transports en commun.

EQUIPEMENT COMMERCIAL, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LOISIRS

ACCUEILLIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET PREVOIR LES BESOINS D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES

- Le SCoT du Pays segréen identifie la **zone d'activités de la Fontaine en tant que zone d'activités structurante** à l'échelle de son territoire.

Le SCoT préconise que les collectivités investissent prioritairement dans les zones d'activités structurantes existantes du Pays Segréen

Dans ce cadre, le projet communal entérine l'extension Est de la ZA de la Fontaine, d'une surface adaptée aux besoins d'accueil de nouvelles entreprises et de délocalisation des entreprises locales à l'horizon des dix prochaines années.

Une optimisation de la consommation foncière sera recherchée.

- Pour les activités industrielles ou artisanales isolées sur le territoire (hors agglomération et hors ZA), le projet communal prend en compte les besoins d'extension de ces activités. Plus particulièrement, il permet le développement de l'activité arboricole et agro-alimentaire de La Cochetière.

PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMERCE ET SERVICES

L'activité commerciale est un élément majeur de la vitalité du centre de Champigné. Ainsi, le développement des activités commerciales doit être privilégié sur l'agglomération, plus particulièrement autour de la Place de l'Eglise au regard du potentiel de clientèle, afin de favoriser les déplacements doux. **La Place de l'Eglise doit ainsi s'affirmer comme le principal pôle de développement des commerces de proximité.**

VALORISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS SUR LE TERRITOIRE

La commune souhaite promouvoir le cadre de vie à la campagne, notamment à travers le développement d'une **offre de loisirs axée sur les chemins de promenade et de randonnées** et la découverte des sites remarquables et/ou identitaires du territoire communal. Cela passe notamment par l'identification et la protection des chemins de randonnées existants ou à créer.

La commune souhaite en outre maintenir et permettre **le développement de l'offre touristique et de loisirs des deux sites remarquables de son territoire**, que sont le Golf de Champigné et le Château des Briottières (hébergement et restauration).

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- Le respect de la densité globale minimale de 17 logements à l'hectare dans le cadre des nouvelles opérations urbaines,
- Le confortement de l'habitat et des activités économiques au sein des espaces actuellement urbanisés,
- La définition des emprises futures des zones à urbaniser qui se limite à la satisfaction des besoins de la commune sur dix ans, en ayant déduit au préalable tout le potentiel de mutation et de densification des espaces bâtis existants.

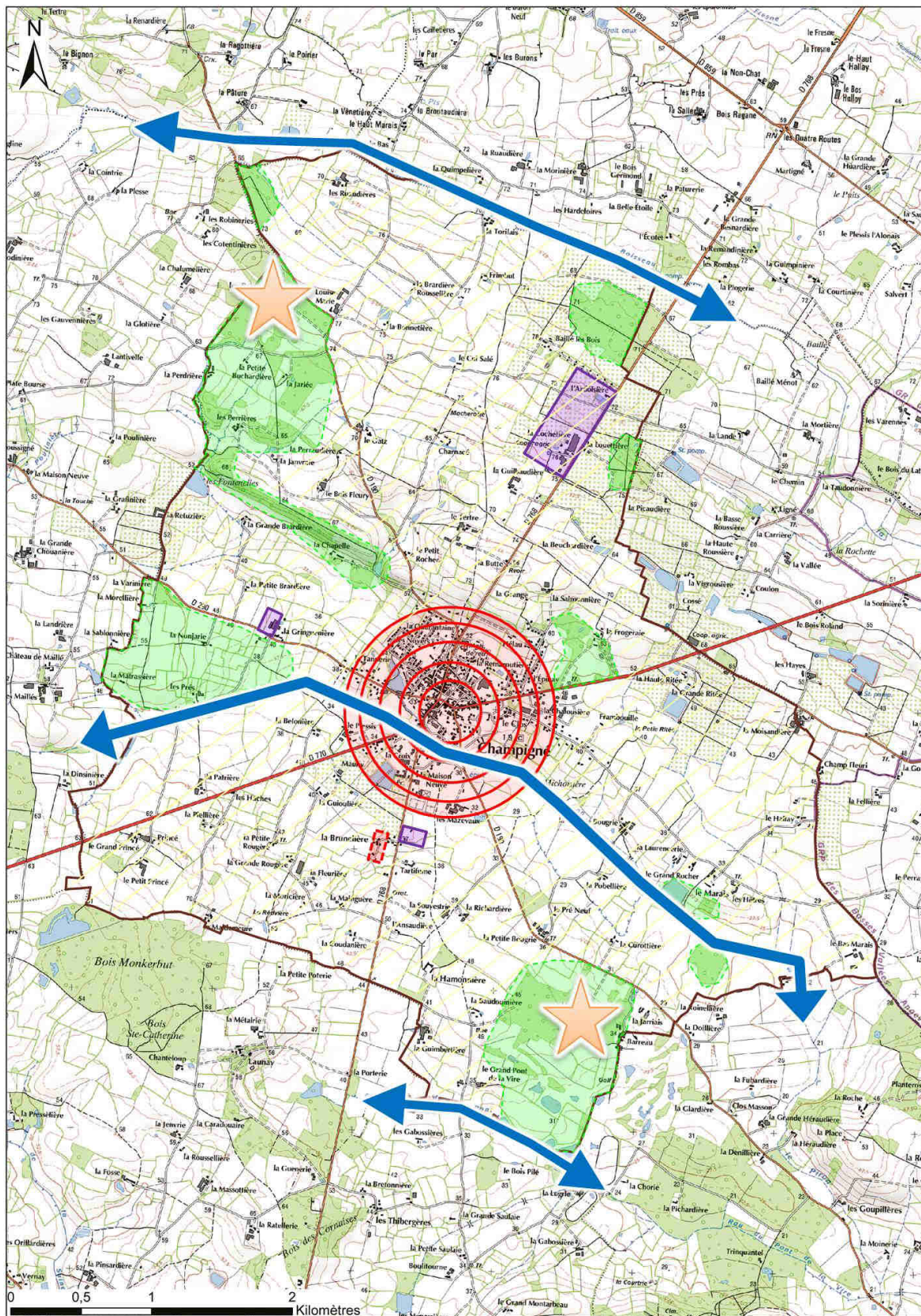
Ainsi, le PLU programme

- un potentiel d'extension pour l'habitat d'environ 5 hectares (tranches 2 et 3 du Domaine de la Coudre),
- un potentiel d'extension pour les activités économiques d'environ 6 hectares, en continuité Est de la zone d'activités de la Fontaine.

En recherchant une densification de l'enveloppe bâtie existante, en maintenant les objectifs de densité et en répondant strictement aux besoins de la commune sur les dix prochaines années, la révision du PLU de Champigné permettra la **réduction des surfaces des zones à urbaniser d'environ 38 hectares**.

Ces surfaces actuellement constructibles dans le PLU approuvé en 2004 seront restituées à l'activité agricole ou aux espaces naturels (zones A et N).

CARTE DU PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL



LEGENDE DE LA CARTE DU PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Politique générale d'aménagement et d'urbanisme



Schématisme des principes de compacité de l'agglomération, de recherche de densification des vides urbains et d'extension de l'urbanisation en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie existante



Schématisme du principe d'urbanisation limitée du hameau de La Brunelière



Schématisme du principe de prise en compte des besoins d'extension des activités industrielles ou artisanales présentes en campagne (hors bourg et hors ZA)



Schématisme du principe de maintien et de développement de l'offre touristique et de loisirs des deux sites remarquables du Golf de Champigné et du Château des Briottières

Trame verte et bleue



Schématisme des réservoirs de biodiversité (boisements et maillage bocager dense)



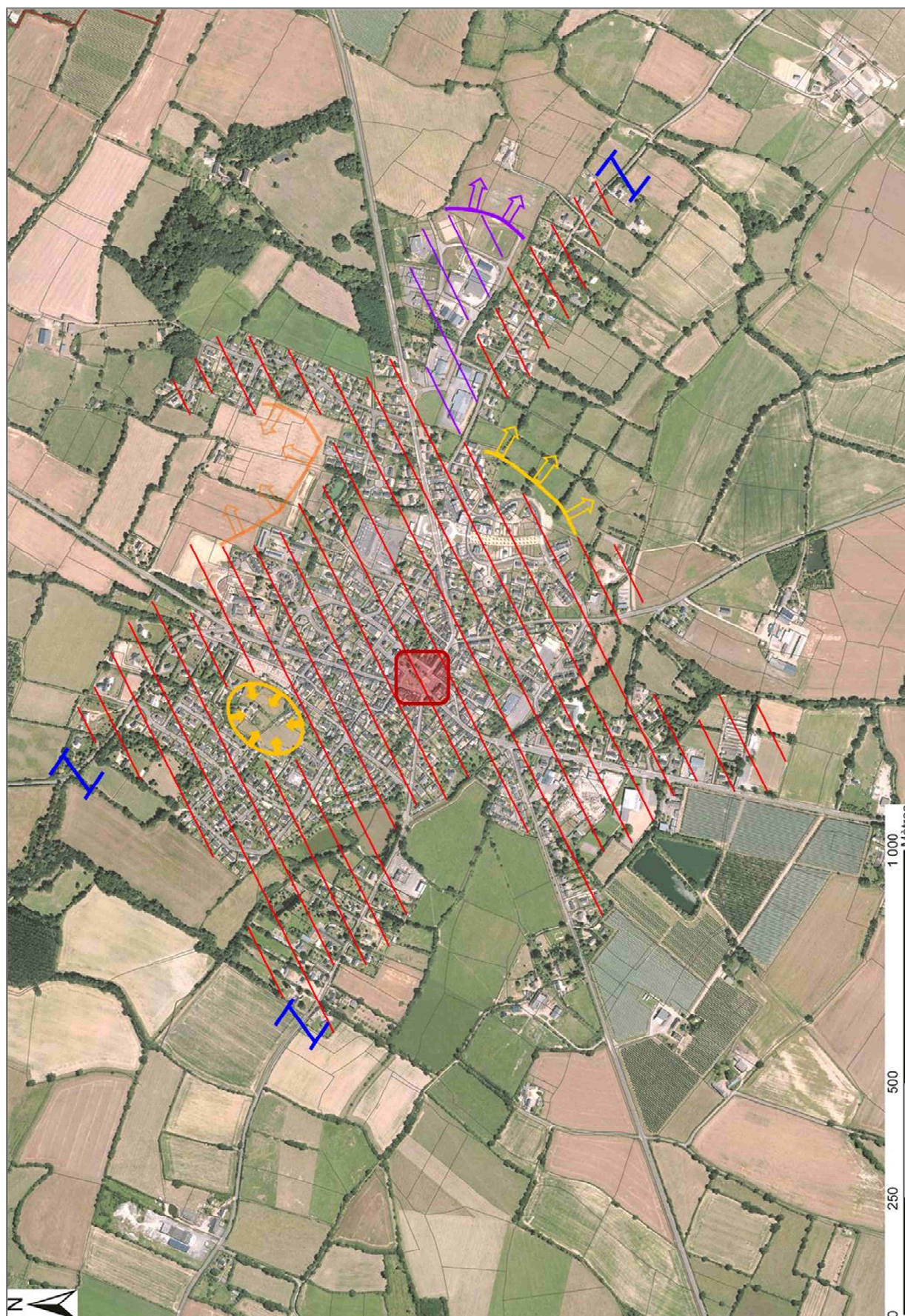
Schématisme des corridors écologiques bleus (linéaires des ruisseaux)

Espace agricole



Schématisme du principe de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

CARTE DU PADD A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



LEGENDE DE LA CARTE DU PADD A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



Schématisme du principe général de densification de l'enveloppe bâtie existante de l'agglomération



Schématisme du principe de réinvestir les vides urbains en futur quartier d'habitat, intégrés à la trame bâtie existante (secteur Tannerie/Ricognets)



Schématisme du principe d'arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies



Schématisme du principe d'affirmation de la Place de l'Eglise comme le principal pôle de développement des commerces de proximité



Schématisme du principe de poursuite du développement de l'habitat en priorité sur le Domaine de la Coudre



Schématisme du principe de volonté communale, à très long terme (au-delà de l'échéance du présent PLU) de continuer le développement urbain au nord du bourg (secteur Hélau)



Schématisme du principe général de densification et de comblement de l'enveloppe bâtie existante de la zone d'activités de la Fontaine



Schématisme du principe de développement de la zone d'activités de la Fontaine pour l'accueil de nouvelles entreprises et les besoins de délocalisation d'entreprises locales