

# Déclaration de Projet Centre d'Incendie et de Secours et Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

CHAMPTOCE-SUR-LOIRE (49)

**PROJET D'AMÉNAGEMENT**

**ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

**PIÈCE N°2**

PLU approuvé le 19 décembre 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02 juillet 2018 approuvant la déclaration de projet

Le Maire de Champtocé-sur-Loire,

Valérie LEVEQUE



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>PROBLEMATIQUE GENERALE DU P.A.D.D. DE CHAMPTOCE</b>	<b>4</b>
LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS ET D'URBANISME	5
LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	8
LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT	10
LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	11
LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	12
LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL	13
LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES ET LES LOISIRS	14
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	15

## PREAMBULE

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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.

ARTICLE L. 123-1-3 du code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

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 des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

## PROBLEMATIQUE GENERALE DU P.A.D.D. DE CHAMPTOCE-SUR-LOIRE

Champtocé-sur-Loire est une commune qui fait preuve d'un réel dynamisme démographique et économique, combiné à un niveau d'équipement au sens large (équipements/commerces/services) lui permettant d'offrir une vie locale riche et évitant ainsi le phénomène du « village-dortoir », que l'on peut rencontrer dans d'autres communes disposant d'un positionnement territorial équivalent. Elle bénéficie également d'un atout de tout premier plan avec la présence d'une gare en lien direct avec le bourg.

Dans le cadre du projet de SCOT actuellement à l'étude, cette particularité est reconnue à travers l'identification de la commune de Champtocé-sur-Loire comme « polarité secondaire ».

Cela implique la poursuite d'un développement démographique significatif, mais qu'il convient de maîtriser pour préserver l'équilibre du village (à travers notamment l'intégration des nouveaux habitants) et adapter l'offre en équipement, dans la mesure où la croissance démographique des dernières décennies a fait franchir un cap (+46% d'augmentation de population entre 1982 et 2010, soit +550 habitants). L'objectif de croissance démographique de 1% par an a donc été retenu, permettant un gain de 200 habitants environ en 10 ans et portant ainsi la population communale à 2 000 habitants en 2023.

Cela implique également le confortement de la vocation économique de la commune, à travers la poursuite de l'aménagement de l'Actiparc Anjou Atlantique et l'extension de la ZA de la Grande Pâturée destinée à l'accueil d'activités d'intérêt local

Cette nécessité de ralentir quelque peu le rythme de croissance démographique par rapport aux décennies passées permettra également de travailler sur le qualitatif, à travers la valorisation du cadre de vie.

La commune est en effet dotée de nombreux atouts en la matière : richesse et diversité des milieux naturels, des paysages (du fait notamment d'une agriculture dynamique) et du patrimoine bâti, mais dont le potentiel de valorisation est insuffisamment exploité à ce jour.

Cette amélioration du cadre de vie doit s'entendre à l'échelle du bourg, à travers notamment un travail sur la maîtrise de l'étalement urbain et la restructuration de certains espaces, l'amélioration des liaisons douces au cœur du bourg et à ses franges immédiates (création d'une boucle « verte » complète autour du bourg), la préservation et la mise en valeur de la trame bâtie ancienne, mais aussi à l'échelle de l'ensemble du territoire communal via une protection des éléments paysagers identitaires, une incitation à la réhabilitation du bâti ancien traditionnel et un développement des itinéraires de randonnée (notamment sur la partie nord du territoire communal qui en est aujourd'hui dépourvue).

Ces différentes orientations sur le volet qualitatif s'inscrivent également dans le cadre d'un objectif de développement de la vocation touristique et de loisirs de la commune, qui s'appuiera notamment sur le projet d'ouverture au public du Château de G. de Rais.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

- 1. S'inscrire dans une logique de recomposition urbaine au sein de l'enveloppe urbaine existante pour une meilleure intégration entre le bourg historique et les extensions urbaines déjà réalisées**
- ☒ Optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante en privilégiant un développement sous forme organisée de l'agglomération sur 3 sites majeurs au sein du tissu urbain existant ou à sa frange immédiate, afin de maîtriser le rythme d'urbanisation et la programmation :
    - ⇒ Secteur des Hauts-Prés, pour lequel la commune dispose d'une maîtrise foncière, qui permettra sous forme d'une opération d'habitat d'assurer l'articulation entre l'urbanisation ancienne et les extensions urbaines déjà réalisées ;
    - ⇒ Secteur route de St-Sigismond / rue de La Paternelle correspondant à la valorisation de 2 poches pour la réalisation d'une opération d'habitat, permettant d'apporter une dynamique et de la diversité tant en termes de formes urbaines qu'éventuellement en termes de mixité fonctionnelle, dans un secteur aujourd'hui assez banalisé ;
    - ⇒ Secteur de l'ancienne coopérative route de Villemoisan (dénommé « site du Moulin de la Grande Vigne »), en appui sur une limite végétale à l'est (haie bocagère), pour lequel une mutation vers une vocation habitat est retenue (vocation actuelle : friche d'activité et parcelles agricoles), afin d'étendre l'urbanisation de cette frange nord-est du bourg dans une logique de prolongement du tissu urbain ancien présent au long de la rue des Hauts Prés.
  
  - ☒ Favoriser une revalorisation du bâti existant, notamment la remise sur le marché de logements vacants (OPAH portée par la Communauté de Communes)
  
  - ☒ Préserver des possibilités d'évolution à plus long terme pour des sites actuellement occupés par des activités, qui à terme pourraient être amenées à rechercher une localisation plus appropriée à leur évolution, en anticipant d'éventuelles mutations :
    - ⇒ Secteur autour du bâtiment de la CUMA disposant d'une façade sur la RD723, pour une vocation mixte habitat/activités ;
    - ⇒ Site occupé par l'entreprise Ploquin, à l'articulation entre la future opération des Haut-Prés et de l'habitat existant.
  
  - ☒ Ne pas permettre de développement urbain à l'écart du bourg.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

### 2. Adapter le projet de développement urbain à l'offre existante en matière d'équipements, l'améliorer et la conforter

- ☒ Adapter le projet de développement urbain à la capacité résiduelle de la station d'épuration (environ 300 EH), afin que dans les 10 prochaines années la commune ne soit pas contrainte de construire une nouvelle station d'épuration.
  
- ☒ Affirmer le fonctionnement des équipements collectifs en confortant les deux pôles majeurs existants :
  - ⇒ Le pôle du centre-bourg à travers :
    - Le maintien d'une possibilité d'extension de l'école primaire ;
    - Le confortement de l'offre en équipement sur sa frange sud (ex. : accueil périscolaire) s'accompagnant d'une amélioration de la capacité de stationnement à ce niveau et d'un aménagement d'espace public qualitatif avec accès depuis la rue de la Rôme ;
    - Le confortement de l'offre en équipement suite au transfert du centre de secours sur le site de la Maison Neuve dans une optique de mutualisation avec les communes voisines, de l'éventuelle vacance du presbytère et de la réhabilitation de la propriété Belliard ;
  - ⇒ Le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de l'entrée est du bourg à travers :
    - L'identification d'un potentiel d'extension vers le sud pour environ 1 ha, afin de permettre l'implantation d'une nouvelle salle, dont la programmation plus précise reste à définir (salle de sport ou salle polyvalente) au regard notamment de l'évolution des réflexions engagées à l'échelle intercommunale en matière d'équipements sportifs, et l'éventuel transfert des ateliers municipaux ;
    - Une restructuration du site existant d'un point de vue fonctionnel (création d'un nouvel accès depuis la RD 723) et paysager (réaménagement des espaces libres).
  
- ☒ Conforter le pôle d'équipement secondaire maison de retraite / école privée à travers l'implantation d'un équipement complémentaire et la réalisation d'un parking à plusieurs usages (desserte du futur équipement, de l'école privée et du départ d'un itinéraire de randonnée) en partie sud du site de développement urbain du Moulin de la Grande Vigne.
  
- ☒ Réaménager le Parc de la Rôme pour lui conférer un caractère plus attractif.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

### 3. Protéger et valoriser la qualité des paysages urbains

- ☒ Définir des prescriptions spécifiques pour le bâti remarquable présent dans le vieux-bourg, afin de préserver et mettre en valeur la qualité architecturale du bâti ancien ; et plus généralement préserver les caractéristiques de la trame bâtie ancienne à travers la mise en place de Périmètres de Protection Modifiés pour les monuments historiques au niveau du bourg (Eglise et Château de Gilles de Rais).
- ☒ Protéger les murs anciens en pierre bordant les rues et venelles du vieux-bourg, qui constituent un élément de patrimoine identitaire de la commune.
- ☒ Protéger les cœurs d'îlots jardinés du vieux-bourg afin de préserver des espaces de respiration et à certains endroits des vues sur le patrimoine bâti ou la vallée de la Loire.
- ☒ Réaménager qualitativement les espaces publics du vieux-bourg, notamment les places (Place de l'Eglise, Place des Halles et Place St Jacques) et les rues et venelles (ex. : fleurissement en pied de murs avec des vivaces et grimpantes).
- ☒ Mettre en valeur les anciennes douves du Château dans le cadre du projet d'ouverture au public de ce dernier, et offrir de nouvelles perspectives sur le Château grâce à la création d'un chemin piéton dans le vallon de la Rôme et remontant sur les hauteurs du bourg au sud du Moulin de la Grande Vigne.
- ☒ Réaménager le Parc de la Rôme pour lui conférer un esprit très nature avec des essences adaptées aux caractéristiques d'une zone humide.
- ☒ Créer une boucle verte reliant le Parc de la Rôme, le Château, le vallon de la Rôme et les espaces verts présents à l'intérieur du tissu urbain.

### 4. Protéger et valoriser le patrimoine présent sur la partie rurale du territoire communal

- ☒ Protéger le patrimoine vernaculaire (calvaires, puits , moulins ...) et le bâti rural traditionnel présentant un intérêt patrimonial, et permettre sa valorisation dans le cadre de changements de destination.
- ☒ Protéger les abords des édifices classés ou inscrits participant de la qualité paysagère de l'espace rural (Château du Pin, Château de Beauchêne, Chapelle du Château de Lancrau, Dolmen de la Rôme, Dolmen du Champs du Ruisseau), ainsi que les abords des châteaux des Acacias et du Vauboisseau, à travers notamment la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié pour la Chapelle du Château de Lancrau, et mettre en valeur les abords immédiats du Dolmen du Champs du Ruisseau.
- ☒ Développer les sentiers de randonnée sur la partie nord du territoire communal, afin que le patrimoine bâti présent sur cette partie de la commune soit mieux connu.
- ☒ Protéger les sites archéologiques connus.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 1. Protéger et mettre en valeur le grand paysage ligérien à travers :

- ☒ Une protection stricte du coteau à l'ouest du bourg, ne permettant pas d'extension du site d'activités de Puy Garnier et du Pont-Thébaud, reconnaissant l'existant au niveau des activités agricoles déjà implantées (pépinière et exploitation d'élevage), mais ne figeant pas une possibilité d'extension ultérieure du bourg à l'ouest du pôle d'équipement sportif.
- ☒ L'identification d'un potentiel de développement pour la ZA de la Grande Pâturage, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation fine (l'OAP identifiera notamment les secteurs non constructibles ainsi que les contraintes de constructibilité et d'aménagement sur le reste de la zone), afin de prendre en compte la sensibilité paysagère du site tant par rapport aux co-visibilités avec le coteau opposé de la Loire, que du fait de sa localisation en bordure de la RD 723, voie classée à grande circulation et donc concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme .
- ☒ Une extension modérée de l'agglomération, sur la seule partie nord-est du bourg, en s'appuyant sur une limite naturelle constituée par une haie bocagère permettant l'intégration des futures constructions, et en la prolongeant au nord.
- ☒ La protection du maillage bocager présent dans la vallée et le réaménagement du Parc de la Rôme avec une palette végétale plus appropriée au registre de zone humide.

### 2. Protéger les éléments identitaires du paysage du plateau à travers :

- ☒ Une protection stricte des vallons entaillant le plateau et des boisements soulignant leurs coteaux (vallons de Lancau, de la Rôme, de l'Auxence et ses ramifications, du Vau Marin, de la Rebillarderie et de la Grande Rivière).
- ☒ Une protection des parcs des Châteaux ponctuant le plateau (Le Pin, Le Vauboisseau, Lancau, Les Acacias et Beauchêne).
- ☒ La protection des ponctuations boisées présentes sur le plateau et du maillage bocager accompagnant les corridors écologiques secondaires et tertiaires du plateau identifiés ci-après.

### 3. Prendre en compte les risques et les nuisances dans la définition du projet d'aménagement :

- ☒ Protection des espaces soumis au risque d'inondation au niveau des vallées de la Loire et de la Rôme (PPRi) et aux risques de mouvements de terrain liés aux effondrements miniers au lieu-dit les Grandes-Rivettes.
- ☒ Absence de développement d'habitat à proximité des sources de nuisances potentielles (station d'épuration, exploitations d'élevage, entreprise PCM classé ICPE) .

### 4. Protéger les zones humides sur l'ensemble du territoire communal, sauf exceptionnellement dans le cadre d'un projet d'intérêt général ne pouvant se réaliser ailleurs, et à condition que des mesures compensatoires à la destruction de la zone humide soient mises en oeuvre.

### 5. Protéger les corridors écologiques (cours d'eau, zones humides, boisements) identifiés dans le cadre du SCOT et les valoriser : la vallée de la Loire en tant que couloir écologique majeur du territoire (NATURA 2000) et la vallée de la Rôme en tant que corridor d'importance secondaire, qui recèlent des valeurs écologiques de tout premier plan (sites NATURA 2000, ZNIEFF, ZICO), à valoriser au niveau des boires notamment ; mais aussi les corridors d'ordre tertiaire correspondant aux autres vallons précités et à leurs ramifications qui conservent encore un maillage bocager.

**LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS  
ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

6. **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain à travers une politique de recomposition urbaine s'appuyant sur une optimisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante.**
7. **Préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole :**
- ☒ En ne prévoyant aucun développement de l'habitat à l'écart de l'agglomération, sauf dans le cas de changement de destination d'un bâti présentant un intérêt patrimonial.
  - ☒ En prévoyant un développement urbain s'appuyant sur une logique de recomposition urbaine limitant les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole.
  - ☒ En ne permettant le changement de destination du bâti présentant un intérêt patrimonial en campagne, qu'à condition qu'il n'y ait pas d'enjeu agricole à proximité.
  - ☒ En n'anticipant pas d'éventuels besoins à long terme au niveau du Parc d'Activités Anjou Atlantique, dans la mesure où il reste d'importantes disponibilités foncières suite à la dernière extension réalisée et un potentiel correspondant à la 3ème tranche à ce jour non aménagée.
  - ☒ En prévoyant un potentiel de développement modéré de la ZA de la Grande Pâturage sur des terrains aujourd'hui peu intéressants pour l'activité agricole du fait de leur faible superficie et d'un mitage existant de ces espaces.
  - ☒ En maintenant des possibilités d'évolution aux exploitations situées en frange d'espaces naturels à protéger et en permettant le transfert d'un siège d'exploitation implantée au niveau du Château de Lancau.
  - ☒ En encadrant strictement la construction de nouvelles habitations sur des sièges d'exploitation agricole.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

1. **Promouvoir un développement démographique en adéquation avec le statut de « polarité secondaire » attribué à CHAMPTOCE-SUR-LOIRE dans le projet de SCOT**
  - ☒ Ralentir le rythme de croissance démographique pour adapter l'offre en équipements, tout en maintenant un rythme suffisant pour faciliter le renouvellement de la population et soutenir l'activité des commerces et services présents sur la commune.  
Sur la base d'une croissance démographique de 1%/an, sur 10 ans gain de 200 habitants pour atteindre 2000 habitants en 2023.  
Les besoins en logements pour répondre à cet objectif s'établissent entre 80 et 110 logements (en fonction de l'hypothèse de besoins en logements dit « non démographiques » retenue : 0 ou 3 logements par an), soit une production annuelle moyenne comprise entre 8 et 11 logements.
  
2. **Favoriser une diversification du parc de logement pour fluidifier notamment le parcours résidentiel des jeunes ménages, assurer une mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme**
  - ☒ Diversifier l'offre en logements en termes de produits et de formes (petit collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé, individuel pur), afin notamment de répondre au besoin de petits logements sur un parcellaire de taille modeste.
  
  - ☒ Renforcer le parc locatif social permettant de répondre en particulier aux besoins des familles, des personnes âgées et des jeunes ménages (publics à revenus modestes) pour augmenter la proportion de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales et renouveler le parc existant, et le répartir sur l'ensemble du bourg, en imposant :
    - ⇒ au minimum la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux dans le cadre de l'urbanisation du secteur du Moulin de la Grande Vigne (route de Villemoisin), du secteur de la rue des Hauts Prés et du secteur de la rue de la Paternelle / Rte de Villemoisin.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1. **Développer un réseau de liaisons douces sécurisées, afin de lier le bourg ancien aux extensions urbaines déjà réalisées et faciliter l'accès aux différents sites d'équipements et à la gare, atout important pour le développement de la commune**
  - ☒ Sécuriser les traversées piétonnes et vélos de la RD723 au niveau des 2 entrées de bourg (accès au pôle sportif et à la gare à l'ouest pour les habitants du nord du bourg ; lien Château / Parc de la Rôme à l'entrée est) dans le cadre d'un réaménagement de ces entrées de bourg visant à réduire la vitesse des véhicules.
  - ☒ Améliorer la perméabilité piétonne entre les lotissements des Croisneaux et le centre-bourg (axe nord/sud), via la ZA du Mille, les espaces mutables et densifiables situés chemin du Clos Rouillé.
  - ☒ Sécuriser les liaisons douces le long de la route de Villemoisian en s'appuyant sur le développement urbain envisagé sur cette partie nord du bourg pour réaliser une requalification de cette voie ; requalification permettant également de qualifier la frange de la ZA du Mille.
  - ☒ Améliorer la perméabilité piétonne est/ouest dans la partie nord du bourg, d'une part entre la route de Villemoisian et la rue du Moulin (via les espaces mutables identifiés à ce niveau), et d'autre part entre la rue du Gueneau et la rue du Moulin pour offrir un accès direct au pôle commercial pour les habitants de ce quartier.
  - ☒ Créer un axe nord/sud de liaisons douces à l'ouest du centre-bourg ancien, entre la RD723 (pôle commercial) et la gare, à travers des cœurs d'îlots, via l'école primaire et le plan d'eau de la Courtille.
  - ☒ Créer un axe est/ouest de liaisons douces au cœur du vieux-bourg entre le plan d'eau de la Courtille et la rue de la Rôme, via la frange sud du pôle d'équipements du bourg.
  - ☒ Créer une liaison piétonne entre la route de Villemoisian et le Château via le coteau, permettant d'offrir un cadre de promenade de grande qualité paysagère qui se poursuit ensuite jusqu'à la Boire de Champtocé, et s'inscrit ainsi dans une boucle verte reliant les espaces verts existants au sein du bourg.
  
2. **Améliorer l'accessibilité automobile au pôle d'équipements sportifs et accroître l'offre en stationnement au niveau des pôles d'équipements**
  - ☒ Créer un accès automobile direct sécurisé depuis la RD723, dans le cadre du réaménagement de l'entrée ouest du bourg, afin de limiter les flux à travers les lotissements pour accéder au pôle sportif.
  - ☒ Augmenter l'offre en stationnement au niveau du pôle d'équipements sportifs, dans le cadre de la création d'une nouvelle salle au sud du site actuel ; cette offre en parking supplémentaire permettant également une mutualisation avec la gare.
  - ☒ Améliorer la capacité en stationnement au niveau du pôle d'équipements du centre-bourg, parallèlement à son confortement sur sa frange sud.
  - ☒ Créer un parking à proximité de l'école privée, au niveau du débouché de la liaison piétonne entre le Château et la route de Villemoisian et du potentiel d'accueil pour un futur équipement de proximité, afin de limiter la circulation automobile au niveau de la rue des Grands Jardins du fait de son étroitesse et d'assurer la desserte du départ de la boucle verte et d'un éventuel futur équipement à ce niveau.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

En 2007, la majeure partie du territoire communal présentait une couverture ADSL potentiellement inégale (débit inférieur à 2048 Kbit/s), à l'exception de la zone d'activités de la Grande Pâture et de ces abords, où se trouve un Nœud de Raccordement d'Abonnés (débit potentiellement supérieur à 6144 Kbit/s et centre téléphonique dégroupé par Mélisa). Mais depuis 2007, la situation semble s'être améliorée. Ainsi la qualité du débit couvrant l'agglomération est potentiellement comprise selon les secteurs entre 2Mb/s et plus de 10 Mb/s (source : carte d'éligibilité du fournisseur d'accès Orange) ; les écarts pouvant présenter des débits inférieurs.

A titre d'exemple, la commune présentait en 2009 un taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom de 80 % à 95 %.

Les orientations du PADD de Champtocé-sur-Loire répondent au principe de « regroupement » des habitations puisque les objectifs affichés préconisent un recentrage du développement urbain sur l'agglomération, secteur densément urbanisé le plus proche du NRA.

Il est à noter que le Parc d'Activités Anjou Atlantique est raccordé au réseau de fibre optique Mélis@, les entreprises implantées dans ce Parc d'Activités qui le souhaitent peuvent donc disposer aisément du Très Haut Débit.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

1. **Conforter l'offre en commerces et services existant, élément essentiel à l'animation de la vie locale et à l'attractivité de la commune à travers :**
  - ☒ L'accueil de population au plus près du centre-bourg à travers des opérations de densification et renouvellement urbain.
  - ☒ Le confort et la sécurisation des liaisons douces et leur promotion, afin de faciliter l'accès aux commerces du centre-bourg, notamment pour les habitants des quartiers localisés au nord de la RD 723.
  - ☒ La détermination d'un périmètre de centralité commerciale au sein de laquelle les nouveaux commerces doivent s'implanter.
  - ☒ L'incitation à l'installation de nouveaux commerces ou services au niveau du pôle existant (ex : local de l'ancienne Poste) ; voire se doter d'outils en matière de préservation de la diversité commerciale du centre-bourg et de sa vitalité (droit de préemption urbain sur les baux commerciaux et les fonds de commerce).
  - ☒ La poursuite de la requalification des espaces publics centraux pour rendre plus convivial le centre-bourg (Place de l'Eglise ...).
  - ☒ L'aménagement de stationnements à proximité des implantations commerciales.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. **Affirmer le rôle économique de la commune pour conforter son statut de pôle d'emplois structurant complémentaire à l'échelle du SCOT**
  - ☒ Permettre la poursuite du développement de la zone Anjou Actiparc Atlantique, destinée à l'accueil d'entreprises ayant des besoins fonciers importants et participant à un développement exogène du territoire communal.
  - ☒ Permettre le confortement de la ZA de la Grande Pâture en lien avec la sécurisation du carrefour entre la RD15 et la RD723, afin de pouvoir offrir à l'échelle de Champtocé / St-Germain une zone destinée à l'accueil d'activités d'intérêt local, dans le cadre d'un développement endogène du territoire.
  - ☒ Assurer une évolution maîtrisée des activités existantes au niveau de la ZA du Mille du fait de sa localisation au cœur de l'urbanisation, afin de tendre vers une réduction des nuisances générées par les activités.
  - ☒ Profiter de la présence de la gare et d'un positionnement intéressant entre Angers et Nantes, pour promouvoir le développement d'activités tertiaires au niveau du centre-bourg, dans une logique de mixité fonctionnelle, notamment au niveau du pôle d'équipements.
  - ☒ Permettre l'évolution mesurée de l'activité existante au Puy Garnier sur le site actuel, ainsi que celle de l'activité existante au Pont-Thébaut.
  
2. **Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune à travers :**
  - ☒ L'ouverture au public du Château dans le cadre d'un projet de valorisation de ce patrimoine de tout premier plan à l'échelle du département.
  - ☒ La protection des éléments de patrimoine (bâti, paysager ou écologique) vecteurs d'une attractivité touristique.
  - ☒ Le développement du maillage des sentiers de randonnée, principalement sur la partie nord de la commune, notamment en interconnexion avec ceux existant sur le territoire de la Communauté de Communes Ouest-Anjou, soit s'appuyant sur des chemins existants (voir des routes sur certaines portions), soit en créant certaines portions manquantes.
  - ☒ Le réaménagement du Parc de la Rôme pour lui conférer un caractère plus attractif.
  - ☒ La possibilité offerte de création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, notamment en campagne lorsqu'il n'y a pas d'enjeux agricoles.
  
3. **Favoriser le développement de l'activité agricole en :**
  - ☒ Limitant les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole.
  - ☒ Limitant la création de logements par changements de destination en campagne aux seuls ensembles bâtis cumulant intérêt architectural ou patrimonial et absence d'enjeux agricoles à proximité.
  - ☒ Permettant le développement et l'accueil de sièges d'exploitation sur le plateau bocager.

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





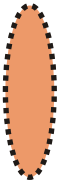


















1. **Définir des densités minimales de logements pour les opérations futures tenant compte des caractéristiques de l'environnement dans lequel elles s'insèrent**
  - ☒ S'inscrire dans une fourchette de densité entre 15 et 20 logements par hectare pour les différents sites potentiels d'urbanisation identifiés précédemment, le choix de la densité s'effectuant en tenant compte du positionnement de l'opération au sein de l'agglomération (proximité du centre-bourg ou des franges de l'agglomération) et des caractéristiques du tissu urbain dans lequel elle s'insère, afin de permettre au global la production d'environ 110 logements.
  
2. **Optimiser également le foncier dans le cadre de l'accueil de nouveaux équipements structurants et du développement des sites d'activités**
  - ☒ Définir la localisation des futurs équipements structurants dans une logique de mutualisation des espaces de stationnement pour éviter leur surdimensionnement pour des événements particuliers, et travailler en amont sur la définition du programme de ces équipements afin de limiter la consommation foncière.
  
  - ☒ Développer la zone d'activités de la Grande Pâture en travaillant en amont de la commercialisation des terrains avec le porteur de projet afin de limiter la consommation foncière.
  
  - ☒ Favoriser une restructuration progressive de la ZA du Mille pour l'accueil de petites activités (artisanales, de bureaux, de services) peu consommatrices de foncier et opportunes dans un contexte de proximité avec des quartiers d'habitat.
  
  - ☒ Permettre dans le cadre de la recomposition du pôle d'équipements du centre-bourg l'accueil d'activités tertiaires compatibles avec la présence d'équipements (ex. : équipement en rez-de-chaussée et bureaux à l'étage).

# CHAMPTOCE-SUR-LOIRE / Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - L'AGGLOMERATION

LEGENDE / Janvier 2013



	Enveloppe urbaine future		Portion de voie à réaménager (sécurisation et qualification)
	Sites de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain existant		Nouvel accès automobile au pôle d'équipements sportifs à créer
	Site d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat		Desserte à créer pour futur espace public
	Espace mutable à long terme (site d'activités)		Liaison douce existante
	Polarité commerciale à conforter		Liaison douce à créer
	Zone d'activités existante		Tissu urbain à préserver au regard de sa qualité patrimoniale
	Equipement(s) existant(s)		Patrimoine bâti remarquable
	Equipement(s) existant(s) avec possibilité de confortement		Place à requalifier
	Pôle d'équipements secondaire à conforter		Espace public à créer
	Espace vert de détente existant		Jardin à protéger
			Haie à conserver
			Limite de l'espace agricole protégé
			Limite d'un espace naturel protégé au titre de son intérêt paysager, écologique, de la présence de zones humides et soumis au risque d'inondation

CHAMPTOCE-SUR-LOIRE  
 ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
 L'AGGLOMERATION

Janvier 2013