

■ ■ ■ 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

Un projet pour notre commune

Prescription	Arrêt	Approbation
27/09/2013	25/09/2018	29/10/2019

Sommaire

PREAMBULE	4
a. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, fondement du PLU de la Commune d'Orée d'Anjou	4
b. Un Projet d'Aménagement et de Développement durables « Grenelle » et « ALUR »	5
c. Des enjeux forts pour l'élaboration du PLU de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou	5
1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME.....	7
1. LA MULTIPOLARITE COMME MODE DE DEVELOPPEMENT	8
a. Des polarités supports prioritaires d'un développement organisé	8
b. Appuyer l'armature du territoire sur un niveau d'équipement adapté	9
2. UN FONCIER A UTILISER DE MANIERE ECONOMOME.....	14
a. Optimiser les potentiels en renouvellement urbain en préalable à toute extension urbaine.....	14
b. Une organisation territoriale harmonisée	15
c. Des objectifs de densité élevés pour une agriculture préservée	17
2. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	18
1. MAINTENIR ET VALORISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE	19

a. Préserver les qualités paysagères et patrimoniales exceptionnelles du territoire	19
b. Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection.....	20
2. L'AGRICULTURE EN TANT QUE SUPPORT D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE STRUCTURANTE DU TERRITOIRE	20
a. Affirmer la pérennité des espaces agricoles et des exploitations	20
3. PRESERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET LES ESPACES DE NATURE « ORDINAIRE »	22
a. Préserver les espaces naturels remarquables, base de la Trame Verte et Bleue	22
b. Identifier et préserver les continuités écologiques permettant le déplacement des espèces	24
c. Préserver la nature « ordinaire »	24
4. VEILLER A LA GESTION ECONOMOME DES RESSOURCES NATURELLES ..	24
a. Adapter le projet à la disponibilité de la ressource en eau	24
b. Assurer la protection de la ressource en eau	24
c. Améliorer la performance des moyens d'assainissement.....	25
d. Optimiser la gestion des déchets en vue de leur réduction	25
e. Maintenir l'activité d'exploitation des richesses du sous-sol existante sur le territoire	25
5. LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES ET NUISANCES	26
a. Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation.....	26
b. Protéger les habitants dans secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité des RD 763, 17, 751 et 23.	26
6. AMELIORER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE	27
a. Améliorer la performance énergétique du bâti ancien, et viser la performance énergétique des constructions neuves.....	27

b. Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables	27
---	----

3. ORIENTATIONS PARTICULIERES 28

1. ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT 29

a. Développer un projet commun pour territorialiser l'action	29
b. Assurer les conditions d'un parcours résidentiel complet sur le territoire	29
c. Diversifier les statuts d'occupation des logements du territoire	30
d. Mener une politique de l'habitat qualitative et durable.....	31
e. Logements des populations spécifiques.....	31

2. ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS ... 33

a. Lier développement du territoire et axes majeurs de transport	33
b. Organiser les déplacements communaux et intercommunaux afin de limiter le recours à l'automobile.....	33

ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AUX LOISIRS 35

a. Un développement économique prenant appui sur l'organisation territoriale 36	
b. Des équilibres commerciaux à protéger	42
c. Une pratique touristique à renforcer	43

4. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 45

Préambule

a. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, fondement du PLU de la Commune d'Orée d'Anjou

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement des communes pour les années à venir.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction règlementaire et spatiale du PADD.

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet communal, **n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme**, mais **le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation** (qui eux sont opposables) **doivent être cohérents avec celui-ci**.

Conformément à l'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU à travers son PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des espaces urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural d'une part, l'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, la

sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable d'autre part.

2. 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (Article L 101-1 du Code de l'Urbanisme). »

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à échelle supra-communale : **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Mauges, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire et Evre, Thou et Saint Denis...** Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Le PADD du PLU de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou doit définir des orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes qui fixent le cadre général pour les collectivités.

b. Un Projet d'Aménagement et de Développement durables « Grenelle » et « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir 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.

Par ailleurs, le PADD définit 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.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

c. Des enjeux forts pour l'élaboration du PLU de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou

Territoire ayant connu une attractivité importante au cours des années 2000, la Commune d'Orée d'Anjou se situe aujourd'hui à l'interface entre accompagnement de ce développement dans un contexte démographique en mutation et préservation d'une identité agricole forte, dans un cadre paysager et naturel remarquable.

La diversité marque le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou. Le PADD devra veiller à s'appuyer sur cette composante territoriale :

- Une organisation multipolaire et un territoire traditionnellement marqué par des bourgs dynamiques et animés ;
- Une double polarisation extérieure au territoire (Nantes à l'Ouest, Ancenis à l'Est) ;
- Une identité agri-viticole largement présente ;
- La Loire comme image de marque ;
- Une desserte globalement à développer (routière, transports en commun...) ;
- Une économie essentiellement tertiaire, un développement endogène lié notamment à l'absence de liaison routière efficace permettant la connexion aux réseaux routiers départementaux, régionaux, et nationaux ;
- Des liens forts avec les territoires voisins avec lesquels un renforcement des coopérations devra être recherché (mobilités, santé, tourisme, viticulture...).

L'élaboration de ce PLU s'inscrit toutefois dans un contexte évolutif sur lequel le territoire devra s'appuyer pour mettre en œuvre un projet de territoire ambitieux et solidaire :

- Mise en œuvre de projets d'infrastructures routières stratégiques pour le territoire ;
- Evolution progressive des modes de déplacements et nouvelles appréhensions de l'étalement des grandes agglomérations (quelles fonctions pour le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou ?) ;
- Opportunités de renouvellement urbain pour conforter les centralités dans leur fonction urbaine ;

...

1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1. La multipolarité comme mode de développement

a. Des polarités supports prioritaires d'un développement organisé

La Commune d'Orée d'Anjou bénéficie **d'atouts indéniables favorisant un développement soutenu**. Le territoire a ainsi connu une période de croissance importante au cours des années 2000 (croissance à nuancer selon le positionnement de la commune à l'échelle intercommunale, l'Est, plus éloigné de l'agglomération nantaise, étant globalement moins dynamique de ce point de vue que l'Ouest).

La commune d'Orée d'Anjou s'appuie sur la notion de polarité décrite dans le SCOT Mauges pour organiser son développement. Cette organisation « **repose sur un renforcement du lien entre les développements économique et démographique** ». Ainsi, à l'échelle du territoire du SCOT, les communes déléguées de Champtoceaux, de Liré, de Landemont et de Saint-Laurent-des-Autels sont identifiées comme pôles secondaires. Ils ont vocation à accueillir le développement résidentiel et économique nécessaire à leur renforcement.

Afin de :

- Permettre une réelle **polarisation** garantissant le **maintien d'un niveau de services et équipements satisfaisant** à l'échelle de la commune ;
- Mener une **politique de développement économique ambitieuse** liée à l'amélioration future des conditions de desserte du territoire ;
- **Renouveler la population** communale en proie à un léger vieillissement suite au « boom » démographique des années 2000 ;

... le PLU, en adéquation avec les dispositions du SCOT, fixe comme objectifs :

- La réalisation de **130 logements / an** ;
- Une évolution démographique maîtrisée de l'ordre **de 1.1 à 1,3% / an**.
- D'organiser le développement de telle sorte que les polarités soient renforcées de manière significative et puissent mener une **politique de développement urbain adaptée** d'une part et que les **pôles de proximité** puissent **renouveler leur population** d'autre part.

L'objectif de constitution des polarités, en lien avec la politique du SCoT, contribue à marquer des différences sensibles dans les dynamiques démographiques :

Croissance démographique : Entre 1.5 et 2% / an au niveau des polarités secondaires

Croissance démographique : Entre 0.5 % et 1% / an sur le reste du territoire.

Dans un souci de préservation des équilibres sociaux et de pérennité des équipements actuels, **la production de logements visée par le PLU sera phasée dans le temps** (possibilité de travailler sur une échelle pluriannuelle (2 à 3 ans).

La mobilisation des outils type « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation », zonages 2AU, secteurs de gel définis au titre du Code de l'Urbanisme... permettront de **garantir le « lissage »** de la production de logements dans le temps et **limiteront les risques d'un développement soudain** dont les effets pourraient se faire ressentir violemment à l'échelle de la commune.

b. Appuyer l'armature du territoire sur un niveau d'équipement adapté

METTRE EN ŒUVRE UNE VÉRITABLE MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES BASÉE SUR L'ARMATURE TERRITORIALE DESSINÉE PAR LE SCOT ET LE PLU

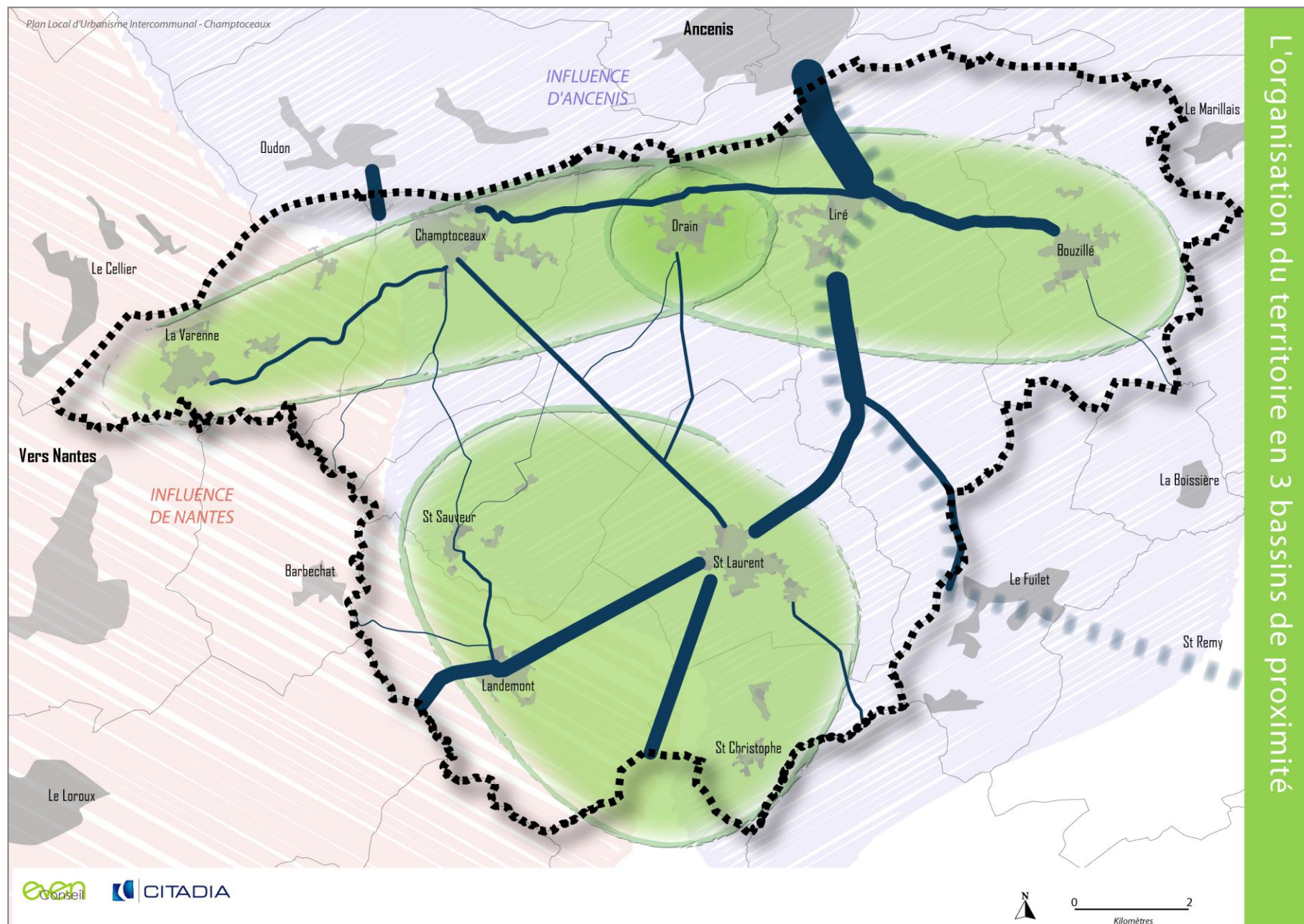
Les notions de polarités secondaires et communes hors pôles, exprimées dans le SCoT du Pays des Mauges, doivent trouver leur traduction à travers **l'efficacité de la politique menée en matière de services et équipements**. Cette politique doit viser les objectifs suivants :

- **Conserver les services de proximité essentiels à la vie quotidienne des habitants au sein de chacune des communes déléguées du territoire;**
- **Encourager et faciliter la création de services et équipements d'intérêt communautaire au niveau des polarités secondaires :** Liré, Champtoceaux et Saint Laurent / Landemont ;
- Appuyer le renforcement des polarités sur la **notion de « bassin de vie »** (temps de trajet, facilités d'accès...) **et l'accompagner d'une politique de transport efficace** (Transport solidaire, transport en commun...);
- Raccorder à la fibre la totalité des locaux publics et privés d'ici 2025, tel que le prévoit le projet engagé par le Syndicat Anjou Numérique.
- **Affirmer les vocations des différents « pôles »** tout en travaillant les connexions (routières, douces, mutualisations d'équipements / services...) entre elles : vocation résidentielle et touristique pour

Champtoceaux / résidentielle, économique et touristique pour Liré / résidentielle, économique et de mobilités pour Saint Laurent-Landemont.

- Créer un véritable bi-pôle au niveau des communes déléguées de Landemont et Saint-Laurent-Des-Autels par des actions de mutualisation d'équipements structurants (maison de santé, EHPAD, aire multimodale...)
- Anticiper l'accueil de populations nouvelles et la croissance démographique importante sur les polarités secondaires en réfléchissant à des **solutions nouvelles pour les équipements enfance / petite enfance** (classes, halte-garderie, crèche...).
- Anticiper le **vieillissement progressif** de la population ;
- **Maintenir un niveau d'équipement suffisant sur chaque commune déléguée ainsi que le niveau démographique** : préservation du tissu associatif contribuant au dynamisme et au lien social à l'échelle des bourgs, proximité pour les écoles... (équipements sportifs et de loisirs, bibliothèques, salles communales, équipements péri-scolaires...). Il conviendra également d'accompagner la desserte numérique de la totalité du territoire en accompagnement de la politique menée par le SMO Anjou Numérique.
- Des **réserves foncières** spécifiques à la réalisation de nouveaux équipements devront être définies au sein du PLU, tout particulièrement au niveau des polarités secondaires.

Figure 1 : carte de l'organisation du territoire et de bassin de proximité

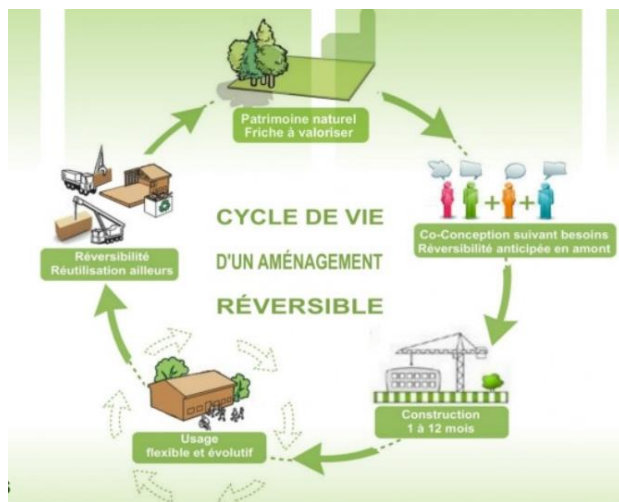


L'organisation du territoire en 3 bassins de proximité

FAIRE DES POLES D'EQUIPEMENTS DES VITRINES DE LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Les pôles d'équipements existants ou futurs doivent être traités de façon qualitative, notamment concernant :

- La **gestion économe** de l'espace ;
- La **mutualisation** des stationnements et des équipements en eux-mêmes avec des équipements ou activités situées à proximité ;
- La mise en œuvre de **perméabilités douces** permettant un accès aisé depuis les quartiers voisins ;
- Un **traitement des espaces publics** adapté à la fréquentation et limitant les risques liés à la circulation routière ;
- Un **traitement architectural** innovant et soucieux de l'intégration du projet dans l'environnement immédiat et le grand paysage ;
- Un **principe de réversibilité des constructions** (cycle de vie d'un aménagement réversible, modularité, déplacement, retour à la nature, etc...) – ce principe peut s'étendre à l'ensemble des bâtiments quelques soit leur usage.



Source : <http://hamosphere-cooperation.org/>

VALORISER LA CULTURE COMME BASE D'ATTRACTIVITE ET DE RAYONNEMENT DU TERRITOIRE

La culture, considérée sous ses trois dimensions essentielles – création, diffusion, enseignement joue un rôle de premier ordre pour le renforcement du lien social. Du point de vue économique, l'investissement culturel est le seul qui soit, à coup sûr, rentable à long terme.

Les structures existantes – musée, sites, associations, bibliothèques, écoles, ... - devront voir leurs actions développées et soutenues dans les trois dimensions déjà citées – création, diffusion enseignement – et ce dans des domaines variés : agriculture, environnement, arts, artisanat, histoire, etc.

Tourisme, écoles, recherche, publications, expositions, spectacles sont des vecteurs de la culture.

Les aménagements nécessaires au développement culturel devront pouvoir être réalisés. Des bâtiments industriels, artisanaux, agricoles désaffectés devront pouvoir être réhabilités pour favoriser ce développement.

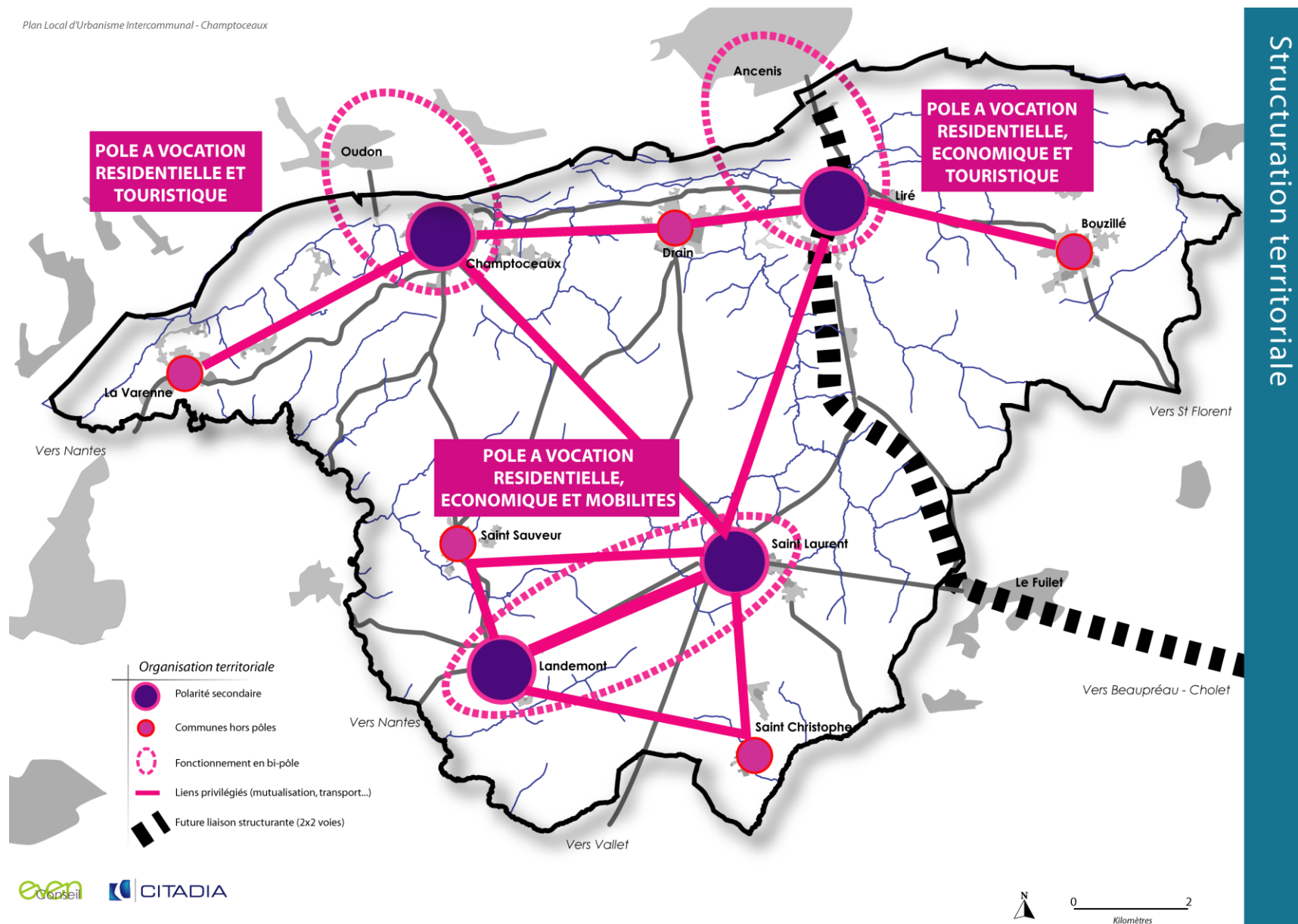


Figure 3 : carte de structuration et d'organisation générale du territoire

2. Un foncier à utiliser de manière économe

a. Optimiser les potentiels en renouvellement urbain en préalable à toute extension urbaine

La Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, en partenariat avec le GIE « Anjou Urbanisme Durable » a réalisé un Schéma d'Aménagement Communautaire (SAC) traduit au sein d'un Programme d'Action Foncière (PAF). Ce recensement fin des potentialités foncières a permis de **mettre en exergue les secteurs stratégiques** au niveau desquels **la collectivité a vocation, soit à intervenir directement, soit à définir les conditions de l'aménagement.**

Ces « stocks fonciers » présentent un intérêt significatif en raison de leur **positionnement au sein des enveloppes urbaines des bourgs et principaux villages du territoire.** Il apparaît ainsi nécessaire de **mobiliser les outils adéquats pour assurer un aménagement de qualité** sur ces secteurs. La définition de ces outils induit une programmation en logements (généralement de densité plus importante qu'en extension de l'enveloppe) et donc des surfaces moindres à « ouvrir à l'urbanisation » pour permettre à la commune d'atteindre l'objectif démographique et de production de logements qu'elle s'est fixée.

Le PADD vise donc un **équilibre entre renouvellement urbain / densification des « dents creuses » et extensions urbaines**, dans un cadre de consommation d'espace limité, défini par le SCoT du Pays des Mauges.

Tout en tenant compte de la volonté communale de maîtrise de la consommation d'espace à échéance PLU, la commune déléguée de Champtoceaux a engagé une réflexion prospective sur des secteurs stratégiques pour le développement urbain sur le long terme. L'entrée de ville Sud a été identifiée comme secteur stratégique. Ces réflexions stratégiques sont conduites à des fins d'anticipation sur du long terme et pourront aboutir à la mise en place d'outils permettant la mise en œuvre de projets opérationnels assez rapidement suite à l'échéance du présent PLU.

Il sera tenu compte de la spécificité des bourgs (préservation des jardins et la nature en ville, cadre de vie, besoins en stationnement) et de la dureté foncière dans le cadre des enveloppes stratégiques à mobiliser

Cette politique devra se traduire par l'atteinte d'un objectif minimal de **30% de logements au sein des enveloppes urbaines existantes** à la date d'approbation du PLU (voir cahier spécifique annexé au rapport de présentation pour identification des enveloppes urbaines et localisation des dents creuses et « stocks fonciers »).

b. Une organisation territoriale harmonisée

Conformément aux dispositions de la loi ALUR et du SCoT du Pays des Mauges, le développement des écarts doit être limité aux seuls villages d'importance pour lesquels le comblement des dents creuses ne génère pas de nuisances vis-à-vis :

- Des activités agricoles voisines
- Du paysage et de la qualité des sites
- De l'environnement (biodiversité, trame verte et bleue, risques...)

Un travail d'harmonisation, sur la base d'indicateurs communs, a permis d'identifier les typologies d'entités bâties: les villages, hameaux, écarts et constructions isolées.

Pour répondre au « caractère exceptionnel de la Loi ALUR » ne seraient donc pastillés que les principaux villages (en U) et les hameaux de plus de 10 habitations en continuité de l'enveloppe bâtie des bourgs et non concernés par des enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et des risques.

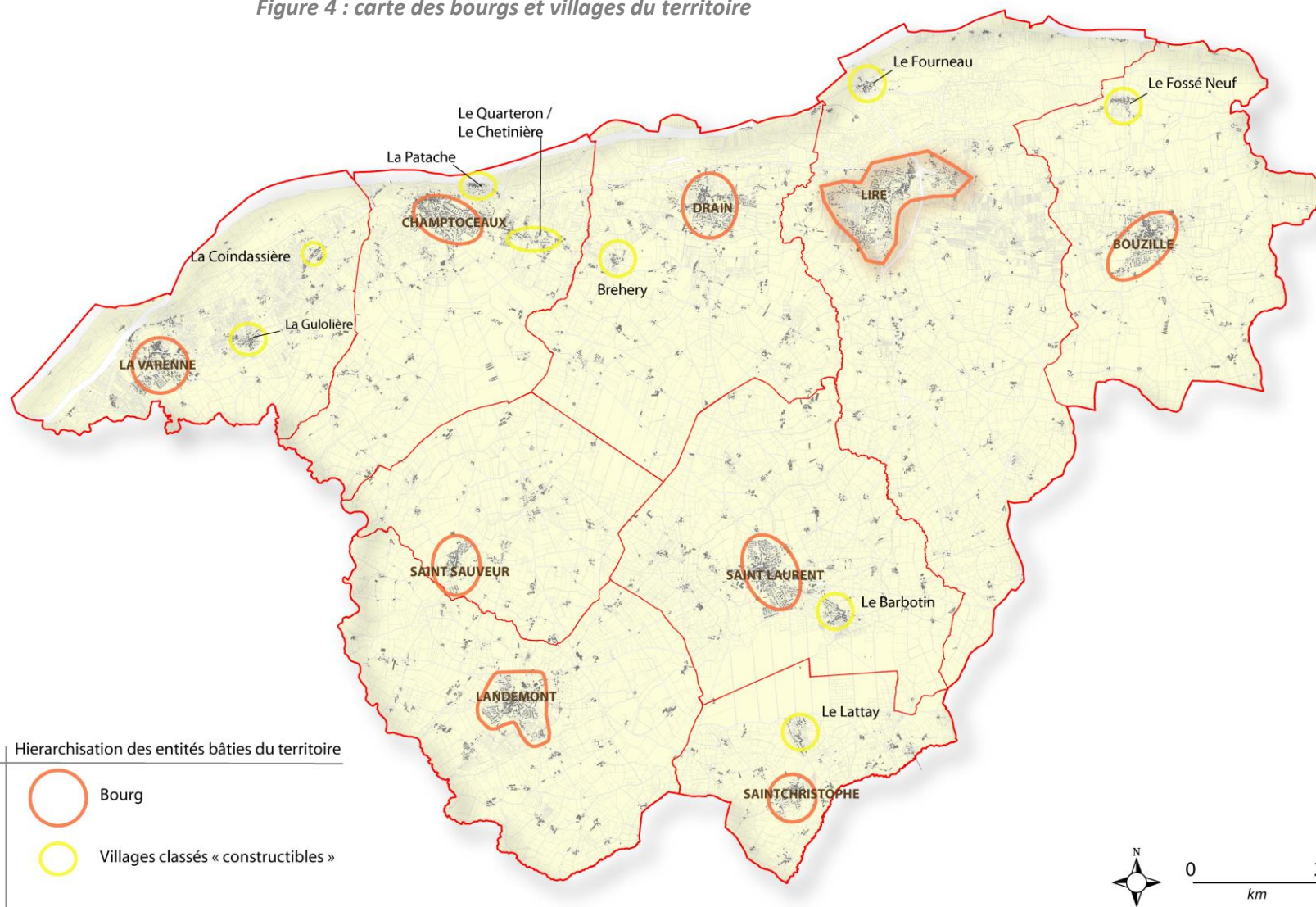
Seuls les Villages pourront accepter **des constructions neuves (en dents creuses ou comblement de l'enveloppe urbaine uniquement)**, et **permettre également les extensions des bâtiments existants** et la **construction d'annexes, conformément aux dispositions du SCoT du Pays des Mauges**. En aucun, cas le PLU ne permettra l'extension des villages et hameaux.

9 villages ont été dénombrés comme susceptibles de recevoir des constructions nouvelles en comblement de l'enveloppe urbaine (densification des dents creuses).

Ces villages principaux, disposent d'une organisation traditionnelle sont les suivants :

- **Le Fossé Neuf** à Bouzillé
- **La Patache, Le Quarteron / La Chetinière** à Champtoceaux
- **Bréhéry** à Drain
- **Le Fourneau** à Liré
- **Le Lattay** à Saint-Christophe-la-Couperie
- **Le Barbotin** à Saint-Laurent-des-Autels
- **La Gulolière, La Coindassière**, à La Varenne

Figure 4 : carte des bourgs et villages du territoire



c. Des objectifs de densité élevés pour une agriculture préservée

La politique de développement dans l'enveloppe urbaine s'accompagne d'objectifs de densification des opérations futures :

de l'ordre de 15 à 17 logements / ha pour les communes non pôles

de l'ordre de 17 à 20 logements / ha pour les polarités secondaires

NB : la densité est ici exprimée « brute » c'est-à-dire incluant les surfaces nécessaires aux voiries, aux espaces publics et aux équipements liés à l'opération. Elle exclut toutefois les grands équipements non liés à l'opération.

Ces objectifs du SCoT seront déclinés : Des objectifs différenciés seront proposés en fonction de la localisation (dans l'enveloppe urbaine ou zones en extension, selon les contextes communaux)

Les objectifs de densité seront d'autant plus facilement atteints que les formes urbaines seront diversifiées :

Les logements sous forme « d'individuel pur » ne devront pas représenter plus des 2/3 de la production neuve durant la période d'application du PLU.

Les logements sous forme « d'individuel groupé » (habitat intermédiaire, maisons en bande ou mitoyennes) ou de « collectif » représenteront au moins 1/3 de la production de logements sur la commune d'Orée d'Anjou.

Les polarités ont vocation à recevoir une part plus importante de logements « diversifiés » que les communes situées hors polarités.

NB : objectifs ci-dessus issus du PDH.

Dans tous les cas, la **mise en œuvre d'un gradient de densité** devra être visée. Plus la proximité entre la centralité d'une commune et l'opération d'aménagement envisagée sera grande, plus la densité visée par l'opération devra être importante, ceci dans l'objectif de **marquer le caractère urbain des centres-bourgs et encourager à leur animation / fréquentation**. Le volet qualitatif de ces aménagements sera nécessairement inclus dans la réflexion, la perception de la notion de front urbain, de rue jouant tout autant dans le caractère urbain d'un centre-bourg que la densité en elle-même. Les OAP déclinent cet objectif de manière plus fine.

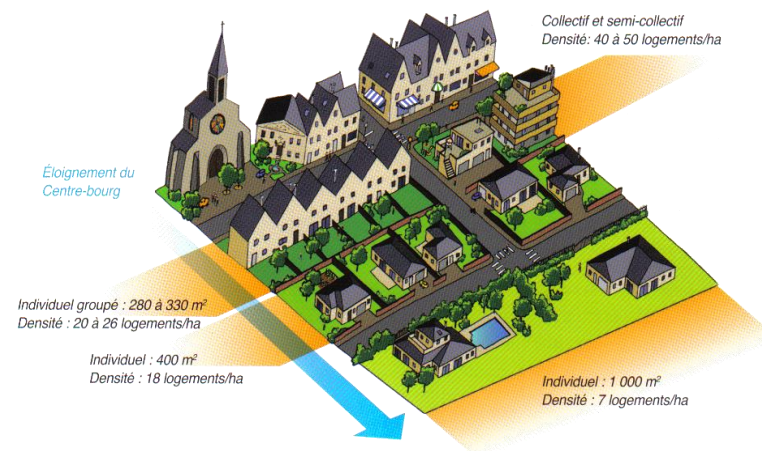


Figure 5 : Illustration du principe de gradient de densité

2. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Territoire d'interface entre bords de Loire et plateaux agricoles, la Commune d'Orée d'Anjou offre des paysages diversifiés et des espaces naturels d'une qualité remarquable.

Il s'agit donc de permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en préservant le cadre de vie et en valorisant les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.

1. Maintenir et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale

a. Préserver les qualités paysagères et patrimoniales exceptionnelles du territoire

Le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou offre une diversité de paysages qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

Ainsi, le PLU fixe pour objectifs :

- Il s'agira de **maintenir les grandes coupures paysagères des coteaux ligériens identifiées par le SCoT**. Ces dernières concernent les communes en bord de Loire au niveau des coteaux (relation de co-visibilité). Ces coupures servent à valoriser des points de vues de qualité sur les paysages agricoles, viticoles et naturels tant vers la vallée que vers le plateau.
- **La préservation des vues remarquables à l'échelle de chaque bourg** vers les grands paysages naturels tels que la Loire, les principales vallées et plateaux viticoles, les espaces boisés (forêt

de la Foucaudière) ou encore sur les éléments de patrimoine (châteaux de la Bourgonnière, de la Varenne, bourgs, ...).

- **La protection du promontoire de Champtoceaux revêt un enjeu prioritaire** : Situé en aval de la section du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le promontoire de Champtoceaux constitue un site ligérien emblématique. (panoramas offerts sur la vallée de la Loire et la rive opposée, vestiges et réalisations architecturales de qualité témoignent de la richesse patrimoniale exceptionnelle de ce « verrou » naturel et historique. Une mission spécifique d'inventaire sur les sites majeurs menée par la DREAL porte sur le promontoire de Champtoceaux et les relations entre les deux rives de Loire.

Le PLU localise avec précision ces éléments à protéger

- **La bonne intégration des projets au sein de l'architecture locale**. Il s'agira d'assurer une architecture de qualité, particulièrement pour les nouvelles constructions s'insérant au cœur d'un tissu déjà bâti, et pour les travaux sur les constructions existantes. Les exigences architecturales devront aussi permettre de trouver un compromis pour l'expression architecturale écologique.
- **L'intégration de la question du traitement qualitatif des entrées de ville et de village** dans tous les projets d'extension urbaine (habitat, économique) et l'amélioration de la qualité des entrées de ville existantes. Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. Pour

cela des outils spécifiques, tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pourront être utilisées.



Figure 6 : Perspectives paysagères — Source : Citadia

b. Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection

L'identification et la protection des éléments du patrimoine local participent à la mise en valeur de l'identité du territoire.

Les éléments remarquables du patrimoine bâti (ensembles architecturaux remarquables, manoirs, corps de ferme, moulins, villages patrimoniaux, etc...) **et du petit patrimoine** (croix, les calvaires, ...) **sont identifiés et préservés** grâce à une réglementation adaptée (zonage patrimonial, identification ponctuelle au titre de la Loi Paysage).

2. L'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante du territoire

a. Affirmer la pérennité des espaces agricoles et des exploitations

Le PLU, via l'identification d'enveloppes urbaines cohérentes, la fixation d'objectifs de densité et de renouvellement ambitieux permet **de limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole**. Ce sont ainsi **une cinquantaine d'hectares** initialement envisagés comme supports de développement aux documents d'urbanisme en vigueur que le PLU bascule au sein d'un **zonage dédié à l'activité agricole**.

La définition du projet d'aménagement des bourgs s'appuie sur un travail fin réalisé par la Chambre d'Agriculture et les exploitants des communes et ayant permis l'identification des **espaces agricoles à enjeux forts**.

La préservation de l'agriculture est ici posée comme fondement et non comme variable d'ajustement d'un modèle de développement urbain extensif.

Les espaces agricoles, de natures variées sur le territoire, doivent pouvoir recevoir les constructions nécessaires à leur exercice. Dans tous les cas, les **principes d'utilisation raisonnée du foncier et de lutte contre le mitage** s'appliquent (proximité entre bâtiments, logements de fonction autorisés si strictement nécessaires à la poursuite de l'activité...).

Par ailleurs, les **activités de diversification**, dans le prolongement de l'activité agricole, **doivent être encouragées** dans un double objectif de pérennité économique des exploitations et de valorisation du patrimoine bâti rural, fondateur d'une partie de l'identité du territoire.

Les futurs projets devront par ailleurs intégrer la problématique des **circulations agricoles**. Les futures opérations et futurs projets d'aménagement (routiers notamment) devront veiller à ne pas enclaver de terres agricoles.

Enfin, dans un souci d'économie du foncier, la déconstruction des anciens bâtiments agricoles dégradés ne servant plus à l'activité agricole sera privilégiée (principe de renaturation, dépollution).



Figure 7 : Diversité agricole – Source : Citadia



3. Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de nature « ordinaire »

La **Trame Verte et Bleue** est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

La Trame Verte et Bleue est constituée de :

- **Réservoirs de biodiversité** : il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- **Corridors écologiques** : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité. Est notamment identifié un corridor écologique majeur d'intérêt communautaire, dont la fonctionnalité devra être préservée.

A travers **son règlement**, le PLU préservera les éléments et les espaces d'intérêt au sein des réservoirs et des continuités écologiques identifiés.

Ces espaces devront néanmoins permettre la poursuite des activités économiques existantes, sous réserve que celles-ci intègrent les enjeux inhérents à la préservation ou la remise en bon état des sites.

a. Préserver les espaces naturels remarquables, base de la Trame Verte et Bleue

Les espaces remarquables du territoire, qu'ils fassent ou non l'objet d'une reconnaissance au travers d'un zonage environnemental (Natura 2000, ZNIEFF, ...) ont été identifiés en tant que **réservoirs de biodiversité** de la Trame Verte et Bleue.

Il s'agit principalement :

- **D'ensembles de vallées** : Loire (Natura 2000), la Divatte, les Robinets, la Champenière, coulée St Joseph et autres vallons menant à la Loire,
- **De massifs boisés** : forêt de la Foucaudière, landes du Fuilet, forêt du Parc, coteaux boisés (Champtoceaux), parc boisé du château de la Varenne,
- **De parcs et ensembles bâtis** présentant un intérêt fort pour les chiroptères (la Hamelinère),
- **De zones bocagères denses** au Sud de Liré et Bouzillé,
- **De la lentille calcaire de Ste Catherine.**

La trame verte et bleue devra être préservée en s'appuyant notamment sur le maintien des **activités gestionnaires des espaces naturels et agro-naturels** (agriculture, sylviculture, ...). Par ailleurs, la préservation de celle-ci s'inscrit dans un contexte de **développement harmonieux et cadré vis-à-vis des enjeux écologiques de certaines activités économiques** (tourisme, activités de loisirs et exploitation des ressources du sol et du sous-sol) et certains **équipements collectifs** localisés au sein de son périmètre.

Plan Local d'Urbanisme - Orée d'Anjou

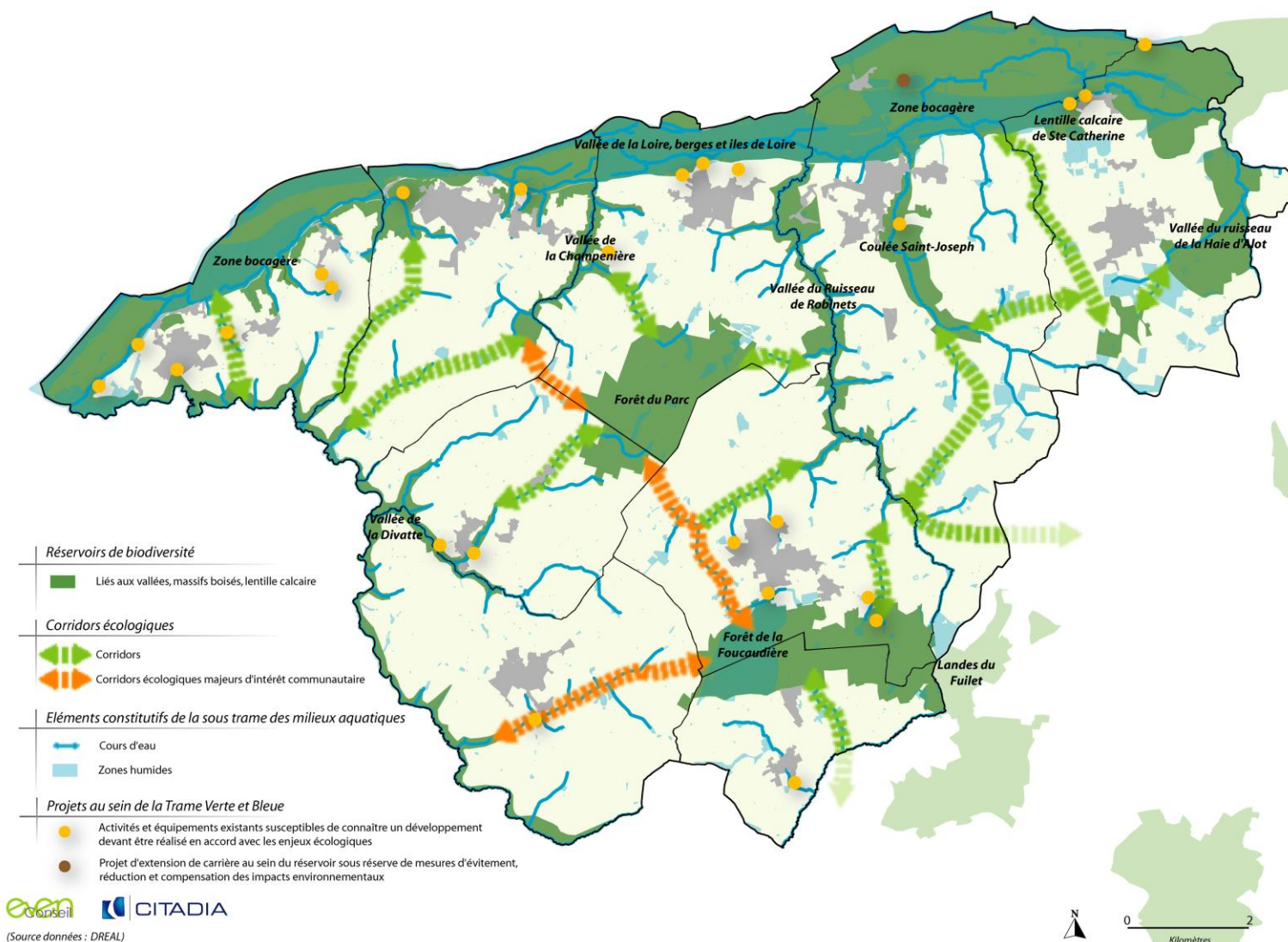


Figure 8 : carte de principe de la Trame Verte et Bleue

b. Identifier et préserver les continuités écologiques permettant le déplacement des espèces

Les continuités écologiques seront maintenues afin de permettre les échanges entre les espèces. Cela concerne plus particulièrement les échanges entre les espaces boisés (forêt de la Foucaudière et forêt du Parc) ou entre les vallées notamment les vallées de la Divatte et de la Champenière.

Il s'agira de préserver les caractéristiques végétales des plateaux et des vallées qui permettent les échanges au sein de la trame verte (haies, bosquets, pâtures...) ; mais également les échanges des milieux aquatiques et humides : cours d'eau, zones humides.

De plus, les projets d'urbanisation au sein de ces espaces devront être **limités** et prendront en compte **les principes de continuités écologiques** en amont, notamment au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.

c. Préserver la nature « ordinaire »

Au-delà des espaces de la Trame Verte et Bleue, une attention particulière sera apportée aux éléments de **nature « ordinaire »** tels que les zones humides, les haies, les arbres isolés, ... Ces derniers, parfois présents au sein du tissu urbain, participent à la qualité du cadre de vie du territoire.

La multifonctionnalité de ces espaces sera recherchée tout en préservant l'intégrité des milieux.

4. Veiller à la gestion économe des ressources naturelles

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air, les matériaux 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.

a. Adapter le projet à la disponibilité de la ressource en eau

Afin de préserver et valoriser la ressource en eau, les futurs besoins devront être **adaptés** à la fragilité et la disponibilité de la ressource, notamment en période d'étiage ou encore face aux changements climatiques à venir.

b. Assurer la protection de la ressource en eau

Un seul captage d'eau est situé sur le territoire d'Orée d'Anjou. Cet ouvrage fait l'objet d'un **périmètre de protection** qui concerne les communes déléguées de Champtoceaux et de La Varenne. D'autre part, les communes déléguées de Bouzillé et Liré sont concernées par les périmètres de protection autour de la prise d'eau à Ancenis. Le PLU devra **prendre en compte les périmètres de protection afin d'éviter toute pollution à proximité de ces captages**. De ce fait, un règlement spécifique limitant la constructibilité au sein du périmètre de protection rapproché

des captages du Cul du Moulin et de l'Île Delage seront définis pour assurer cette protection.

c. Améliorer la performance des moyens d'assainissement

Tout comme pour l'eau potable, il convient d'**adapter les moyens d'assainissement aux futurs besoins**. Ainsi, le parc épuratoire devra être en capacité de traiter l'ensemble des effluents nouveaux. Dans le cas contraire, des travaux **proportionnés** et permettant un rejet des eaux conforme devront être prévus.

De même, la localisation des nouveaux projets urbains devra être conditionnée à la **présence de réseaux existants** et prévoir une **gestion des eaux pluviales** adaptée, notamment en **limitant l'imperméabilisation des sols**.

Le PLU identifiera des espaces pour la création ou le renforcement des ouvrages d'épuration existants en fonction des conclusions des études menées sur les différentes communes déléguées.

d. Optimiser la gestion des déchets en vue de leur réduction

La commune d'Orée d'Anjou s'inscrit dans une politique de lutte contre la **production de déchets et de leur valorisation**. Pour cela, le PADD facilite la collecte des déchets auprès des habitants et des activités

économiques et anticipe les évolutions démographiques et économiques en matière d'équipement de gestion des déchets.

Par ailleurs, la commune inscrit la nécessité de lutter contre la production de déchets inertes à moyen et long termes en privilégiant des aménagements urbains et des constructions économes en matériaux.

e. Maintenir l'activité d'exploitation des richesses du sous-sol existante sur le territoire

La carrière d'exploitations des richesses calcaire du sous sol située sur la commune déléguée de Liré est une activité que la commune d'Orée d'Anjou souhaite conforter, conformément aux préconisations du SCoT du Pays des Mauges. Au regard des sensibilités environnementales du site au sein duquel s'inscrit cette carrière, le PLU vise à un déploiement de l'activité, en extension du périmètre existant, qui intègre les enjeux environnementaux des sites avoisinants. De ce fait, il s'agit de concilier l'enjeu économique et social d'extension de la carrière du Fourneau à l'enjeu de préservation / valorisation des espaces attenants ou au sein même de la carrière. L'évaluation environnementale tendra à identifier les mesures à mettre en œuvre pour réduire ou compenser les impacts de l'extension de la carrière portée par le PLU, à l'Est du périmètre existant.

Les multiples projets de développement du territoire (urbains, agricoles, d'infrastructure) nécessiteront le maintien de cette carrière à proximité du territoire.

Pour bien intégrer les enjeux environnementaux, une expertise biologique sur la période 2010-2015 a été réalisée sur le site élargi de l'extension pour déterminer l'enjeu biologique. Les mesures de compensation proposées par l'étude ont été actées par l'entreprise d'exploitation des richesses du sous-sol et sont rappelées au sein de l'évaluation environnementale du PLU.

5. Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels (séisme, inondation, effondrement des cavités souterraines, ...) et nuisances qu'il conviendra de prendre en compte de **manière anticipée** dès la conception des projets d'aménagement.

a. Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation

Les **inondations** représentent le principal risque naturel sur le territoire et concerne 5 communes déléguées des bords de Loire : La Varenne, Champtoceaux, Drain, Liré et Bouzillé.

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens, le PLU devra être compatible avec le **Plan de Prévention des Risques Inondation Marillais-Divatte** approuvé en 2004. L'urbanisation des zones à risque sera donc

limitée au sein de ces espaces dans le respect du règlement du PPRI et des dispositions du PGRI.

Il est également rappelé l'intérêt de la préservation des zones humides jouant un rôle d'écrêteur des crues.

De la même manière, les choix d'urbanisation tiendront compte des risques sismique, radon, retrait-gonflement des argiles et cavités. Ces éléments conditionneront les choix opérés par la collectivité en matière de projet urbain et les projets éventuels autorisés au sein des secteurs où un risque connu est identifié seront encadrés par des dispositions réglementaires spécifiques. Un travail de pédagogie et d'explicitation de ces risques sera également mené en parallèle de l'écriture réglementaire.

b. Protéger les habitants dans secteurs soumis à des nuisances sonores, à proximité des RD 763, 17, 751 et 23.

La commune nouvelle est concernée par des voies classées bruyantes sur certains de leurs tronçons : la **RD 763**, la **RD 17**, la **RD751** et la **RD23**.

Tout projet à proximité de ces voies devra intégrer des **principes de réduction des effets du bruit (prise en compte de l'arrêté préfectoral n°2016-099 du 09/12/2016) portant classement sonore des voies bruyantes**.

Par ailleurs, le PLU visera à la réduction des nuisances sonores pour les projets se situant en limite entre zones d'habitat d'une part et zones d'activités, salles polyvalentes et leurs parkings d'autre part.

6. Améliorer la performance énergétique du territoire

a. Améliorer la performance énergétique du bâti ancien, et viser la performance énergétique des constructions neuves.

Il s'agira notamment de promouvoir la **sobriété énergétique dans le cadre des constructions (logement, tertiaire, équipements)**. En plus du **respect des normes constructives en vigueur (RT 2012)** et anticipation de son évolution (bâtiment passif ou énergie positive) pour **les constructions neuves**, il s'agira d'inciter aux travaux de **rénovation** (cf. OPAH) visant à **limiter la consommation énergétique des bâtiments** (isolation thermique, orientation des constructions, utilisation d'énergies renouvelables) tout en veillant au respect des caractéristiques architecturales du bâti.

b. Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables

Permettre **le recours aux énergies renouvelables** pour de la production décentralisée (développement d'une filière bois-énergie, valorisation de la biomasse, par exemple). Il s'agira d'inciter au recours des énergies renouvelables **intégrées au bâtiment** (capteurs solaire, micro-éolien, ...).

3. ORIENTATIONS PARTICULIERES

1. Orientations relatives à l'habitat

a. Développer un projet commun pour territorialiser l'action

VEILLER A L'EQUILIBRE SPATIAL, SOCIAL ET TEMPOREL DU TERRITOIRE

Le diagnostic du marché de l'habitat sur le territoire montre l'importance d'une politique intercommunale concertée pour répondre aux besoins induits par une population en augmentation, majoritairement composée de couples avec enfants mais aussi pour maintenir le niveau d'attractivité du territoire.

La structuration du volet habitat de ce PLU devra donc :

- s'appuyer sur la multipolarité du territoire
- travailler sur les dimensions sociales du projet de développement urbain identifié afin de l'accompagner dans sa durabilité
- anticiper les évolutions temporelles des projets, mais aussi les futures évolutions réglementaires de la gouvernance et de la compétence habitat du territoire

La commune nouvelle, en tant que détentrice de la compétence urbanisme, apparaît comme l'animateur et le pilote idéal d'un projet urbain souhaitant lier ses objectifs de développement urbain à ceux de la politique locale de l'habitat.

Cette répartition des compétences prend en compte le fait que les objectifs du volet habitat d'un PLU doivent être territorialisés par secteur.

b. Assurer les conditions d'un parcours résidentiel complet sur le territoire

Le diagnostic du marché de l'habitat sur le territoire communautaire a mis en évidence le manque de diversité du parc de logements, pouvant créer des freins à la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire par les ménages.

Parallèlement à l'augmentation des objectifs de production de logements neufs, il s'agit donc pour le PLU de veiller à l'adaptation du parc aux attentes des ménages. La **diversification des formes des logements** proposés permettra des parcours résidentiels complets en répondant aux besoins exprimés par chacun quel que soit le moment de la vie. Cela permettra également au territoire de maintenir son attractivité sur le long terme, si ce développement s'inscrit dans une logique de ville plus compacte et plus durable.

Le diagnostic du marché de l'habitat souligne également le constat d'un parc de logements communal à améliorer en termes de confort et de salubrité, une action déjà engagée par la mise en place d'une OPAH entre 2011 et 2015 à l'échelle de l'ancienne CdC du Canton de Champtoceaux. Le PLU devra veiller **au maintien de la dynamique d'action lancée par l'OPAH sur le parc privé**, en tirant partie des enseignements issus de son bilan, à savoir entre autres une forte demande de la part de propriétaires occupants, des travaux majoritairement réalisés dans les domaines de l'amélioration énergétique et la perte d'autonomie ou du handicap.

Enfin, le territoire étant amené, au regard des caractéristiques démographiques de sa population, à connaître un vieillissement au cours des prochaines années (desserrement des ménages important), il apparaît indispensable de **réinvestir le parc de logements vacants** (de plus en plus important), **dans une optique d'accroissement de la population**.

c. Diversifier les statuts d'occupation des logements du territoire

De dynamique périurbaine pour sa partie Ouest, le territoire d'Orée d'Anjou est marqué par la **prédominance du modèle d'accession à la propriété**. Ce modèle quasi-exclusif rend difficile l'atteinte de l'objectif de mixité sociale et la mise sur le marché de logements adaptés aux besoins de chacun.

A ce titre, le PLU devra veiller à :

ORGANISER ET DEVELOPPER L'ACCESSION

L'Orée d'Anjou, identifiée au sein du Plan Départemental de l'Habitat comme secteur sous l'influence nantaise, dispose d'un objectif prioritaire d'« **organisation et de développement de l'accession** ».

Cette politique sera nécessairement traduite par la **mise en œuvre de dispositifs d'accompagnement à l'accession sociale** (PSLA par exemple).

Par ailleurs, la **maîtrise du foncier** permet également de gérer de manière plus efficace l'accession à la propriété. Cette maîtrise (par la (les) collectivité(s)) garantit une **maîtrise des prix de sortie et limite la spéculation foncière** traditionnellement observée en territoires périurbains. A ce titre, la mobilisation d'outils **types Droit de Préemption**

Urbain mais également **Zones d'Aménagement Différé** pourra être envisagée dans une optique de maîtrise foncière à long terme permettant aux actifs travaillant sur le territoire et aux jeunes de s'y loger et limitant la spéculation relative aux terres agricoles situées à proximité immédiate des bourgs.

PROMOUVOIR LE PARC LOCATIF

La diversification des statuts d'occupation sur le territoire passe par la promotion du parc locatif, qu'il soit public ou privé. Ainsi, Orée d'Anjou reprend l'objectif du PDH, à savoir **20% minimum de logements locatifs, publics ou privés**. Cet objectif permettra l'accueil de populations nouvelles et le maintien sur le territoire de ménages ne disposant aujourd'hui pas de ressources suffisantes pour accéder à la propriété (jeunes par exemple).

Les logements locatifs sociaux devront, pour leur part, représenter **12% de la production neuve, soit 15 logements locatifs sociaux par an en moyenne** (objectif pluriannuel). Plus particulièrement, le PLU mobilisera les outils réglementaires permettant l'atteinte des objectifs suivants, particulièrement dans les zones AU (zones de projet et au sein des secteurs de renouvellement urbain) :

Les polarités identifiées au sein du projet de territoire vont connaître au cours des années à venir un renforcement de leur caractère urbain (niveau d'équipement, tissu de commerces et de services...). A ce titre, les communes polarités sont plus à même de recevoir les logements locatifs sociaux. **75% des logements locatifs sociaux réalisés durant la période d'application du PLU le seront au sein des polarités** identifiées au SCOT (Liré, Champtoceaux, Landemont / Saint-Laurent-des-Autels)

d. Mener une politique de l'habitat qualitative et durable

Les ambitions de la commune d'Orée d'Anjou en matière d'accroissement des densités constructives auront pour effet **la mise en œuvre d'opérations compactes** limitant les déperditions énergétiques.

Par ailleurs, les opérations d'urbanisme développées veilleront à articuler les enjeux de densification avec la valorisation des atouts du territoire et la gestion des espaces. Il s'agit donc pour le PLU de :

- **Proposer des espaces publics (relation espaces commun/public/partagé, individuel (intimité), fronts de rue)**
- **Renforcer les perméabilités douces (liens entre les quartiers, accessibilité du bourg)**
- **Préserver le caractère d'intimité inhérent aux logements créés ou existants**
- **Mutualiser des espaces de stationnement avec les commerces et services situés à proximité**
- **Prévoir la place du végétal, et une gestion du pluvial intégrée**

Cette politique devra s'articuler avec **une stratégie de territorialisation des objectifs et des besoins**.

Le diagnostic a identifié d'importants flux migratoires domicile-travail, accompagnés d'une offre de transport en commun insuffisamment répartie et une hiérarchisation des communes peu claire au filtre de leurs

niveaux d'équipements respectifs. Il s'agit donc pour le PLU de **réfléchir aux possibilités de mutualisation des équipements dans une logique d'optimisation foncière et de développement de secteurs déjà dotés en services afin de limiter l'étalement urbain, les coûts d'investissement et de gestion**.

e. Logements des populations spécifiques

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs pistes de réflexion concernant le logement des populations spécifiques et le manque d'offre en ce domaine.

Le vieillissement de la population est une problématique importante pour l'Orée d'Anjou et amorce un besoin de plus en plus important de développer le logement des personnes âgées.

Deux types d'enjeux sont relatifs aux besoins de ces populations :

- Repenser la gamme de structures d'accueil pour la population vieillissante (EHPAD, résidences, maisons-relais, logements adaptés à la perte d'autonomie, etc.) : dans ce sens, une réflexion a été engagée avec la validation d'un projet gérontologique communal qui prévoit notamment : le regroupement des EHPAD de Landemont et Saint-Laurent-des-Autels, la reconversion de l'EHPAD Saint-Louis de Champtoceaux, la création d'une offre d'habitat innovante pour personnes âgées...
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées grâce à des services à domicile et l'adaptation par des travaux pour améliorer leur logement

L'adaptation des logements et le maintien à domicile sont également des enjeux importants pour les personnes en situation de handicap.

Parallèlement à cette amélioration du parc de logements pour les personnes en perte d'autonomie, l'accroissement, la diversification et le renouvellement du parc social sont d'autres objectifs majeurs au sein de l'Orée d'Anjou. Plusieurs enjeux émanent de cette problématique :

- trouver une solution pour les personnes âgées souhaitant loger dans des logements sociaux adaptés mais dont les ressources dépassent les plafonds
- développer une offre spécifique pour les jeunes : apprentis, étudiants et jeunes actifs avec de faibles ressources correspondant à des rentrées d'argent aléatoires (CDD, temps partiel, intérim, chômage)
- développer une offre spécifique pour les ménages défavorisés et améliorer les conditions d'habitat de ces ménages (propriétaires et locataires)

Ce développement pourrait se réaliser au sein des opérations de renouvellement urbain des centres-bourgs : en créant des logements plus petits et plus denses, les ménages concernés disposeront de loyers modérés, ce qui permettra de répondre à la demande exprimée en ce sens.

Concernant les actions spécifiques menées pour proposer des solutions d'urgence suffisantes et assurer la gestion de la problématique d'habitat non permanent, il y a une réflexion à mener entre les communes déléguées concernant la mutualisation de leur politique d'hébergement d'urgence : il s'agit aujourd'hui d'une compétence communale, bien que les communes déléguées coopèrent déjà entre elles de manière informelle, il serait intéressant de formaliser une stratégie à l'échelle d'Orée d'Anjou sur le sujet.

Le cas du logement saisonnier nécessite une attention particulière au regard du peu d'offre en locatif du territoire et de l'émergence progressive de la demande du fait de l'activité maraîchère et viticole dans certaines communes déléguées: une réflexion autour de la mutualisation possible des ressources des communes déléguées de l'Orée d'Anjou pourrait être menée.

2. Orientations relatives aux transports et déplacements

a. Lier développement du territoire et axes majeurs de transport

Les activités susceptibles de s'implanter au niveau du parc structurant des Alliés, voire les parcs intermédiaires du territoire, nécessitent une **connexion importante avec les territoires voisins et le réseau routier et autoroutier national**. A ce titre, le développement économique du territoire est lié à la politique de développement des infrastructures routières. Tout particulièrement sur l'axe Cholet – Ancenis dont le projet de passage partiel en deux fois deux voies de la voie départementale aura un impact important sur les dynamiques de flux et le rayonnement du territoire. Les activités envisagées (industrie, logistique...) génératrices de flux importants doivent être connectées rapidement à des réseaux de voies permettant le transit des véhicules (sécurité, préservation des aménagements urbains, intérêts économiques...). Le phasage des travaux de l'axe Cholet – Ancenis (phasage 2015-2025) et la durée de vie du PLU de la commune d'Orée d'Anjou coïncident. C'est pourquoi, la commune a identifié un secteur d'extension de la zone d'activités des Alliés en lien avec le tracé du projet routier.

Ce projet routier comprend la réalisation d'un créneau de dépassement entre Liré et les Couronnières. Le début des travaux étant programmé pour 2021.

Les voiries futures devront contribuer à **accroître la qualité du cadre de vie** du territoire (voies mixtes, mise en place de zones de rencontre, limitation des emprises pour les voies de desserte secondaires et finales, stationnements alternés, accompagnement des voiries de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés...).

b. Organiser les déplacements communaux et intercommunaux afin de limiter le recours à l'automobile

Développer l'inter-modalité en lien avec la compétence Autorité Organisatrice des Mobilités de Mauges Communauté

Marquée par l'attractivité importante de pôles extérieurs au territoire (pôles d'emploi, pôles commerciaux...), Orée d'Anjou dispose de flux automobiles sortants du territoire identifiables relativement aisément. A ce titre, le **développement de la multi-modalité** pourra rapidement s'avérer concurrentiel par rapport au recours à la voiture individuelle :

- Valorisation de l'outil « **Transport à la Demande / transport solidaire** », notamment pour le **rabattement vers les gares de l'axe ligérien** : Ancenis, Oudon mais également pour l'accès aux pôles de services / médicaux... locaux.
- **Réflexion autour de l'interconnexion des réseaux transports en communs.**
- **Réflexion à l'échelle des pôles pour les itinéraires de modes doux** et notamment la création d'une liaison douce en direction du bassin de vie d'Ancenis depuis Liré

- **Structuration du covoiturage** en lien avec les réseaux de transports en commun
- **Affirmation de Saint Laurent des Autels en tant que pôle multimodal** au regard de son positionnement sur les axes stratégiques existants et/ou futurs.

A l'échelle des bourgs et des projets :

La localisation des secteurs de projets non liés au développement économique (habitat, équipements...) devra être favorisée **au sein ou à proximité immédiate des bourgs** de façon à favoriser les conditions de la fréquentation des commerces et services de centre-bourg et contribuer à leur animation.

Enfin, le projet devra **hiérarchiser la structure viaire** de chaque bourg, de telle sorte que les principaux flux soient canalisés et que le positionnement des zones de projet intègre la qualité de la desserte de l'opération.

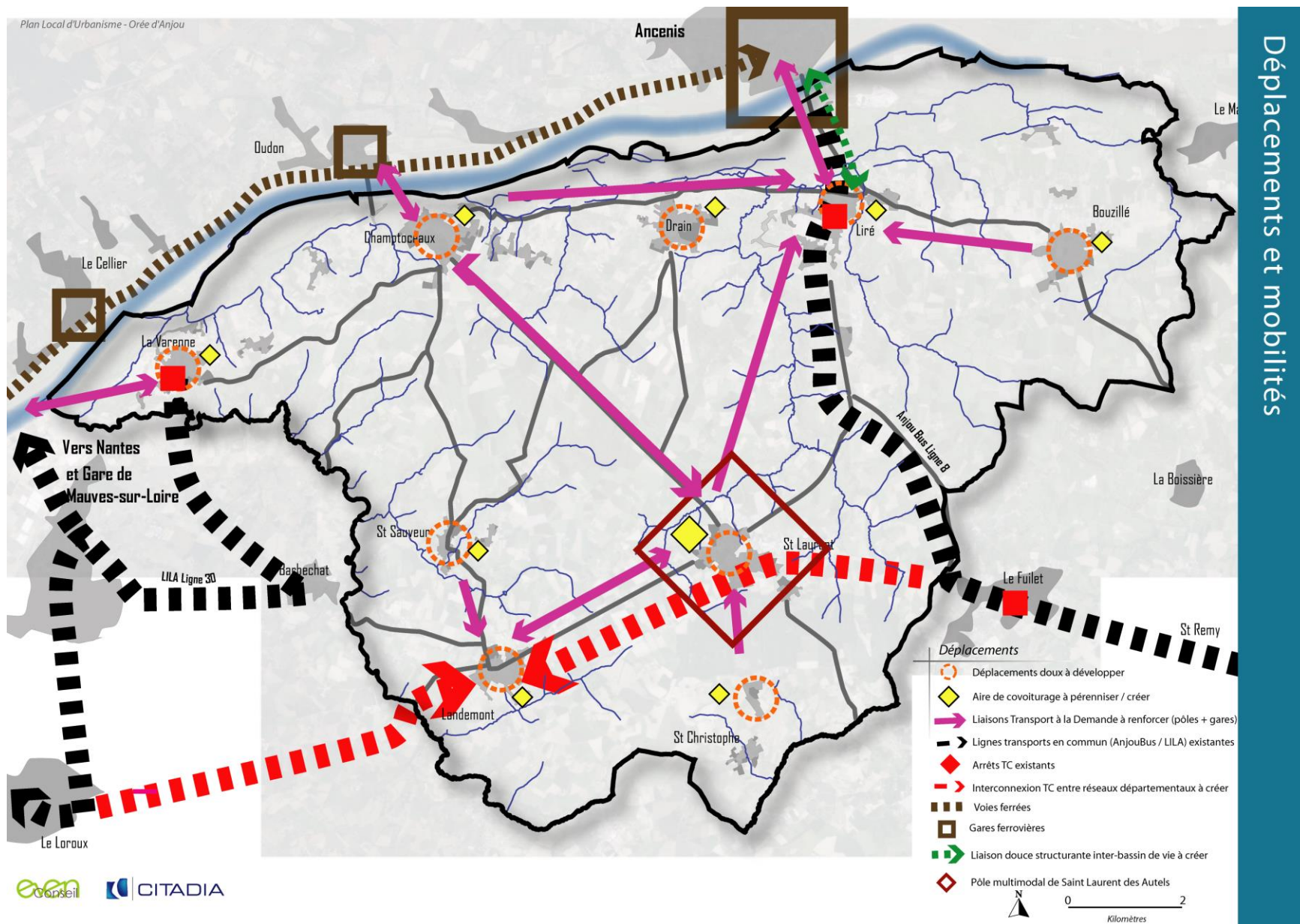


Figure 9 : carte de synthèse des orientations en matière de déplacements

Orientations relatives à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs

a. Un développement économique prenant appui sur l'organisation territoriale

CAPITALISER SUR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR « CAPTER » LES RETOMBÉES ECONOMIQUES

Le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou dispose d'un positionnement privilégié à proximité des métropoles nantaise et angevine et d'un cadre de vie de qualité. A ce titre, nombre d'actifs viennent s'installer sur le territoire à la recherche de conditions de vie favorables et d'un idéal non atteint en milieu urbain ou proche périurbain. Cette dynamique est nettement plus marquée à l'Ouest du territoire, en limite du département de Loire-Atlantique. Toutefois, un phénomène de « résidentialisation » progressive du territoire découle de ces dynamiques.

Ce phénomène induit des besoins croissants en matière d'équipements et services mais des retombées limitées pour la collectivité en ce qui concerne le développement économique du territoire. A ce titre, en

parallèle de cette politique d'accueil de nouveaux habitants et de développement urbain, l'accent devra être à la fois porté sur :

- **Le renforcement de l'économie présentielle.** Le bon niveau de commerces, services, équipements au sein de polarités rendra concurrentielle leur fréquentation par rapport aux offres extérieures au territoire.
- **Le développement économique lié à la politique de développement urbain :** génération de besoins induits en matière de construction, de services....

HIERARCHISER LES DIFFERENTS PARCS D'ACTIVITES ET SPECIALISER LES ACTIVITES ACCUEILLIES AU SEIN DE CES PARCS

Parc structurant à horizon 2030 : ZA des Alliés en lien avec le territoire voisin de Montrevault Communauté et le renforcement de la desserte routière entre Ancenis et Cholet

Parcs intermédiaires

Parcs de proximité

Autres ZA existantes (hors schéma économique Commune d'Orée d'Anjou)

Parc structurant à horizon 2030

Commune	Parc structurant	Consommation d'espace maximale en extension urbaine (1AU/2AU existants ou non à la date d'approbation du SCoT)
Liré/Le Fuillet	Parc structurant Zone des Alliés Anjou Actiparc	32 hectares
		32 hectares

La **ZA des Alliés**, parc d'activités structurant à l'échelle de Mauges Communauté, voire (inter-)départemental constitue **le projet de développement économique majeur du territoire à horizon 2030**. Il a vocation à accueillir les activités les plus significatives et pouvant difficilement trouver leur place au sein de zones dites de proximité (activités de logistique, activités industrielles...). **Des emprises importantes seront réservées à cet effet**, en vue de répondre à la demande des entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire. Le phasage du développement s'adaptera donc aux besoins exprimés.

Le développement de la ZA des Alliés doit nécessairement s'envisager en lien avec :

- **La politique de développement économique visée par Mauges Communauté dorénavant compétente en développement économique**

- **Le renforcement de la desserte routière** du territoire et notamment de l'axe Cholet – Beaupréau – Ancenis. Un giratoire existant sur la RD 763 permettra de desservir cette zone.

Parcs intermédiaires

Commune	Parcs intermédiaires	Consommation d'espace maximale en extension urbaine (1AU/2AU existants ou non à la date d'approbation du SCoT)
Liré	Parc intermédiaire des Couronnières	4,6 hectares
Saint-Laurent-des-Autels	Parc intermédiaire des Mortiers	6.6 hectares
Landemont	Parc intermédiaire des Châtaigneraies	0 hectare
		11.2 hectares

Ces parcs ont vocation à recevoir les extensions des activités implantées sur place d'une part et les **implantations d'entreprises de taille moyenne**, notamment liées à l'activité artisanale. Ces trois parcs d'activités contribuent à **renforcer le rôle de polarité de Liré et Saint Laurent – Landemont** et sont situés le long d'axes de déplacements stratégiques et amenés à se développer. L'amélioration de la desserte du territoire devrait permettre de passer d'une logique de **développement économique aujourd'hui endogène** (implantation d'activités dans les ZA déjà implantées sur le territoire mais contraintes dans leur évolution) à un

développement exogène (attractivité de nouvelles entreprises ou implantées sur d'autres territoires).

Le développement de ces trois parcs d'activités devra **s'organiser de façon complémentaire**, tout particulièrement concernant les zones des Châtaigneraies et des Mortiers situées à proximité et au sein du bi-pôle Saint Laurent / Landemont. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par rapport à celles existantes à la date d'approbation du SCoT ne pourra se réaliser **si les disponibilités foncières au sein des zones intermédiaires sont inférieures à 8 hectares**.

Parcs de proximité

Enfin, les parcs de proximité répondent, quant à eux, aux besoins des entreprises artisanales locales de la Commune d'Orée d'Anjou et contribuant à l'animation des bourgs du territoire. Ces zones ne sont pas amenées à connaître une extension importante de leur périmètre mais permettent le maintien d'une dynamique locale. Ils concernent notamment les zones d'activités des communes déléguées de :

Commune déléguée	Parcs de proximité	Consommation d'espace maximale en extension urbaine (1AU/2AU existants ou non à la date d'approbation du SCoT)
Bouzillé	Zone de proximité du Clos Sainte Barbe	2,3
Drain	Zone de proximité du Planti Boisseau	3
Champtoceaux	Zone de proximité du Taillis	4,3

La Varenne	Zone de proximité de la Tanchrère	0
		9,6 hectares

Autres ZA existantes (hors schéma économique Commune d'Orée d'Anjou)

Certaines zones d'activités existantes ne sont pas intégrées au schéma d'activités de la Commune d'Orée d'Anjou. Ces zones ne pourront évoluer en extension du foncier actuel mais autoriseront l'évolution des bâtiments existants et la densification des parcelles existantes bâties ou non bâties.

Le PADD rappelle pour ces zones les enjeux suivants : d'optimisation du foncier existant, d'anticipation de la mutation du bâti en place, de prise en compte de la proximité aux habitations en secteurs urbain (activités non nuisibles pour l'environnement immédiat, ...).

Il est à souligner que les communes déléguées de Saint Christophe la Couperie et Saint Sauveur de Landemont ne disposant pas de zones structurées, le PADD ne vise pas la création de nouvelles zones ex-nihilo au niveau de ces deux communes déléguées, non identifiées en tant que polarités.

Commune déléguée	Autres Zones d'activités du territoire (zonage économique spécialisé)	Consommation d'espace maximale en extension urbaine
Saint-Laurent-des-Autels	ZA entrée Est du bourg	0 hectare
Landemont	ZA entre Bourg et Châtaigneraies	0 hectare
Bouzillé	ZA au nord-est du bourg	0 hectare
La Varenne	ZA la Grande Renardière	0 hectare

VISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE AUX AMBITIONS DU TERRITOIRE, DANS UN CADRE DE CONSOMMATION D'ESPACE MAITRISE

Si les objectifs en matière d'habitat sont définis clairement, **le développement économique ne doit pas conduire à des impacts significatifs en matière de consommation d'espaces**, notamment agricoles.

A ce titre, le PLU veille à respecter les dispositions du SCoT du Pays des Mauges pour mettre en œuvre sa politique de développement économique.

Concernant la Zone des Alliés, des réserves de l'ordre de **30 hectares** sont identifiées à horizon 2030. La réserve de plus de 20 hectares

supplémentaires (2AU) identifiée au PLU précédent de Liré et acquise par le Syndicat Mixte des Alliés est rebasculée en zone agricole.

Les extensions des **parcs d'activités intermédiaires** des Couronnières (Liré), et des Mortiers (Saint Laurent des Autels) participent du renforcement des polarités identifiées par le PADD.

Enfin, des extensions mesurées pourront être définies pour les **zones de proximité**, sous réserve que ces extensions soient liées à un remplissage important des zones existantes ou à une demande particulière d'extension d'une entreprise existante sur la zone.

L'enveloppe définie par le SCoT, et donc reprise à travers le présent objectif, correspond à des espaces non encore ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux à la date d'approbation du SCoT (zone A ou zone 2AU).

L'objectif de la consommation d'espace à destination de l'activité économique est d'environ 52 hectares maximum en extension des enveloppes urbaines existantes des zones d'activités du territoire.

L'atteinte des objectifs fixés par le PLU en terme d'économie du foncier s'appuiera sur le **recensement des possibilités de densification au sein des parcs d'activités** figurant au rapport de présentation. Concernant les parcs de proximité, la valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes sera privilégiée par rapport à l'extension des zones.

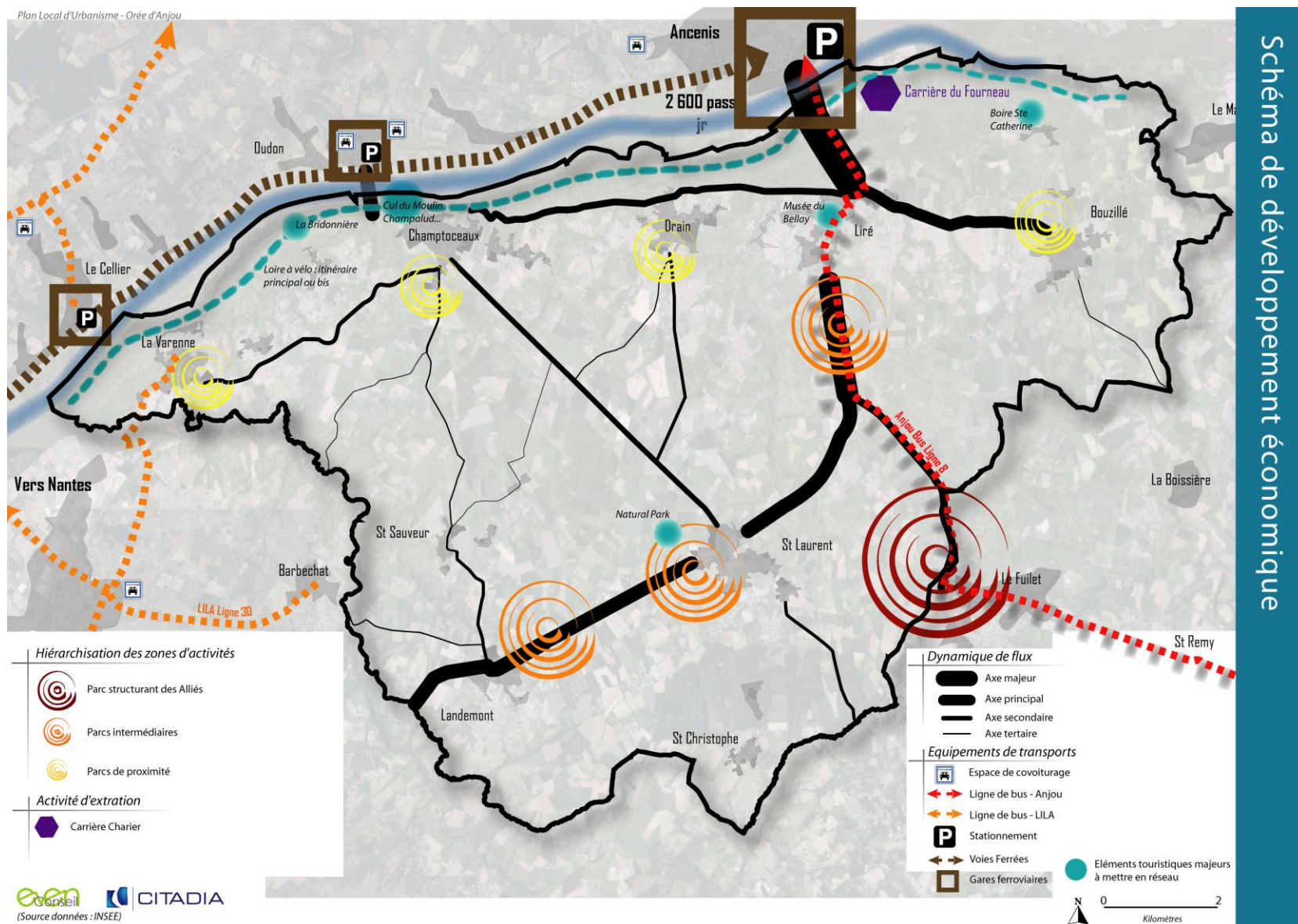
Par ailleurs, des aménagements veillant à la mutualisation des stationnements ou à des règles d'urbanisme relativement souples permettront de limiter la consommation foncière au sein des parcs d'activités (parcs intermédiaires et de proximité notamment).

Dans tous les cas, les initiatives du type « découpage des parcelles à la demande » seront utilement mobilisées.

DEVELOPPER L'ECONOMIE RESIDENTIELLE EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET SES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT

L'attractivité économique du territoire doit passer par l'accroissement de la qualité des aménagements de zones. La qualité de l'aménagement intègre :

- **L'insertion paysagère** des projets (plantations, surfaces végétalisées...) et le **traitement des espaces publics** (gestion du pluvial par exemple) d'une part
- **L'offre de services et équipements internes** au parc d'autre part
- **La connexion avec les réseaux** adaptés aux besoins des entreprises (selon la nature de la zone) : réseaux routiers, **liaisons douces** (lieux d'emploi, lieu d'habitat), **réseaux de communication (raccordement de toutes les zones d'activités communales à la fibre optique par Anjou Numérique d'ici 2025).**



b. Des équilibres commerciaux à protéger

Si le territoire ne constitue pas un pôle d'attractivité commerciale vis-à-vis de territoires extérieurs, l'absence d'offre commerciale de type « périphérique » sur le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou a contribué à maintenir un tissu commercial de proximité satisfaisant dans la plupart des bourgs du territoire.

Afin de pérenniser les activités commerciales de proximité situées au sein des bourgs du territoire, le PLU veillera à **limiter les possibilités d'implantation de commerces périphériques** au sein des zones d'activités du territoire. Il ne s'agit pas d'interdire la pratique du commerce, mais celle-ci devra être liée à une activité productive exercée sur place (hall d'exposition, showroom...) ou correspondre à un type de commerce non adapté à une implantation en cœur de bourg (vendeur de matériaux par exemple).

Les commerces types grande surface associée ou non à une galerie marchande ou galerie marchande réalisée ex-nihilo en zone d'activités sont donc proscrits.

Par ailleurs et en vue de limiter les risques de perte d'animation des centres-bourgs :

- **Les linéaires commerciaux stratégiques seront protégés.** Au titre de l'article L151-16° de Code de l'Urbanisme, les rez-de-chaussée commerciaux participant à la création d'une véritable animation de bourg ne devront pas faire l'objet de changements de

destination susceptibles de perturber l'intégralité du tissu commercial.

- Des **espaces réservés au stationnement** devront être aménagés lorsque des manques sont identifiés. Ces espaces de stationnement, à proximité des polarités réserveront un espace pour le stationnement des deux-roues.
- Des règles d'urbanisme plus souples seront proposées afin de **permettre l'implantation de nouveaux commerces ou l'évolution (adaptation / extension...) des commerces existants** (normes de stationnement plus souples par exemple).
- Les **opérations d'aménagement situées en cœur de bourg** devront favoriser les perméabilités piétonnes et cyclables en direction des commerces et services. Certaines opérations dites de « renouvellement urbain » pourront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement imposant la création de **cellules commerciales / de services en rez-de-chaussée** et recréant une continuité commerciale susceptible de dynamiser le secteur concerné.

En cas de besoin d'évolution de commerces de proximité existants implantés en centre-bourg, ceux-ci devront nécessairement se déplacer au sein de zones dites « mixtes » et non en zone d'activités périphériques, sauf s'il peut être démontré que leur localisation dans l'enveloppe urbaine est impossible du fait de l'absence de foncier disponible ou en raison de besoins spécifiques liés à la nature des commerces concernés, notamment en matière de stationnement.

c. Une pratique touristique à renforcer

La Loire constitue la porte d'entrée naturelle du tourisme sur le territoire de la Commune d'Orée d'Anjou. Située sur le parcours de la « Loire à Vélo » et des variantes de l'attractivité de la Loire en matière de « flux touristiques » (Loire à cheval, GR, routes touristiques...), le territoire doit mettre en avant ses richesses et sa diversité pour devenir un territoire « vécu » et non uniquement « traversé ».

Par ailleurs, le territoire n'est pas traversé d'Est en Ouest par le parcours. En effet, la continuité est effective depuis l'Est du territoire jusqu'au Fourneau (Liré) et de Champtoceaux à l'Ouest de la Commune d'Orée d'Anjou. Le parcours « évite » donc la Commune d'Orée d'Anjou entre les ponts d'Ancenis / Liré et Champtoceaux / Oudon avec un itinéraire principal en rive droite. Il appartient donc au territoire de développer une « variante » au circuit principal permettant de rejoindre le Fourneau (Liré) à Champtoceaux en passant par Drain (à proximité immédiate du camping municipal Beauregret). Cette variante s'inscrira dans ou hors le circuit « Loire à Vélo » au regard de la topographie marquée et de la difficulté plus importante de ce parcours.

L'accroissement des flux touristiques sur le territoire devra permettre :

- Une orientation privilégiée vers les sites stratégiques (musée Joachim du Bellay, La Luce, le Cul du Moulin...)
- La mise en valeur et le soutien de l'activité agricole sur les îles de Loire et en vallée de la Loire
- La mise en réseau de la façade ligérienne et des coteaux situés en retrait (boucle de découverte du territoire à vélo)

- L'affirmation de projets de développement touristique et équipements éducatifs et de loisir « légers » en bords de Loire (la Varenne, Cul du Moulin à Champtoceaux...) et la pérennisation des équipements existants (campings, espaces de loisirs (Boire Sainte Catherine, Natural Parc à Saint Laurent...). Ces aménagements devront nécessairement intégrer, par leur caractère léger, les enjeux écologiques, paysagers et liés aux risques naturels.
- La possibilité de faire des hôtels dans les ZA.
- Le développement de projet d'hébergement insolite en milieu rural.

Si le Sud du territoire, à l'écart de l'axe ligérien, dispose d'atouts « naturels » moins significatifs, l'ensemble du territoire dispose d'un patrimoine ancien de qualité, marqueur de son identité rurale. Ce patrimoine doit pouvoir être valorisé à des fins touristiques :

En cas de diversification d'une activité agricole ou pour valorisation de villages de caractères ligériens (La Bridnnière (La Varenne) par exemple) :

- Par la création de gîtes via changements de destination au sein des écarts ayant perdu leur vocation agricole.

Ce territoire, marqué par la viticulture, doit capitaliser sur les équipements touristiques existants.

La route touristique de la Loire et la mise en place d'une boucle viticole permettront de créer un lien entre la Loire et l'arrière-pays et de capitaliser sur les équipements / sites existants.

Les aménagements liés au tourisme viticole doivent être préservés et pérennisés dans le cadre du projet de PLU.

Par ailleurs, les projets de valorisation de sites naturels sont encouragés par le PADD.

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

	Nombre de logements commencés	Consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines ou en dehors des centres-bourgs (hectares)	Part de logements réalisés au sein des enveloppes urbaines des centres-bourgs	Densité moyenne brute (logements / hectare) incluant l'optimisation des logements dans le diffus	Surface moyenne de terres agricoles consommée par logement créé (m²)
Période 2002 - 2012	1 356	78	31%	12	575 m²
Période d'application du PLU	Environ 1400	57	32%	17	372 m²

Les objectifs minimum retenus dans le cadre du PLU permettent de réduire la consommation foncière de terres agricoles par logement créé de 36% sur la durée d'application du PLU par rapport à la période de référence 2002-2012.

Surface maximale à consommer en extension des enveloppes urbaines (notion d'enveloppe urbaine appuyée sur la continuité bâtie et non le zonage des PLU en vigueur) : 57 hectares

	Consommation d'espace en extension des parcs d'activités (hectare)
Période d'application du PLU (zones 1AU et 2AU en extension que celles-ci existent ou non à la date d'approbation du SCoT)	52

Objectif du SCOT de la Consommation d'espace en extension des parcs d'activités à l'horizon 2030 (hors 1AU existantes à la date d'approbation du SCoT)	60 ha
--	-------

L'objectif maximum retenu dans le cadre du PLU permettent de réduire la consommation foncière de terres agricoles à destination des parcs d'activités économique à 52 hectares maximum à horizon 10 ans suite à l'approbation du PLU (1AU/2AU en extension des zones d'activités existantes). Cet objectif maximum inclut l'aménagement total de la zone des Alliés (1AU/2AU) représentant à elle seule les 2/3 des surfaces définies ci-dessus. Cet aménagement est envisagé à plus long terme que l'échéance PLU au regard des prérequis nécessaires à son aménagement (aménagements routiers notamment).

L'objectif maximum retenu dans le cadre du PLU est conforme à l'objectif de consommation d'espace en extension des parcs d'activités fixé par le SCOT : 60 hectares à l'horizon 2030 (hors zones 1AU existantes à la date d'approbation du SCoT)