



PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT**ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

2

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal de Chemillé-en-Anjou,
en date du 30 janvier 2020,

approuvant l'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la
commune de Chemillé-en-Anjou.

L'adjoint au maire par
délégation, Pascal Cassin



PRÉAMBULE	2
AXE 1 : L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT	3
A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE	3
B. INFRASTRUCTURES, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS / VIE LOCALES	5
AXE 2 : LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS	9
A. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES HORS COMMERCE ET AGRICULTURE	9
B. LES OBJECTIFS POUR LE COMMERCE	13
C. LES OBJECTIFS POUR L'AGRICULTURE	15
D. LES OBJECTIFS RÉSIDENTIELS	17
AXE 3 : L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE	20
A. LA TRAME VERTE ET BLEUE	20
B. LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE	22
C. LA GESTION DES RESSOURCES	23
D. LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE	24

PRÉAMBULE

Le PLU de Chemillé-en-Anjou reprend pleinement à son compte les objectifs fondateurs du PADD du SCoT du Pays des Mauges, et va s'atteler à les traduire à son échelle de réflexion et de planification :

« Le PADD s'appuie sur une volonté de poursuite du développement. Croissance économique et emploi en constituent les éléments clés et doivent être accompagnés d'un développement résidentiel qualitatif et durable.

L'objectif fondamental du SCoT est donc de concilier au mieux développement économique, qualité de vie, qualité environnementale, qualité paysagère, identité maugeoise et spécificité rurale.

L'équilibre voulu (entre résidentiel et emploi, entre développement et valorisation/préservation de l'environnement) pour l'évolution du Pays aboutit à un nouveau mode de développement du territoire, qui représente une inflexion par rapport au passé, et constitue l'application au territoire des principes du développement durable.

Les objectifs et leur mode de réalisation constituent, ensemble, la stratégie du territoire pour un développement maîtrisé. »

Le choix, à l'échelle du SCoT, d'une croissance démographique importante et durable, à dominante jeune et active, est repris à l'échelle du PLU de Chemillé-en-Anjou, en affichant l'ambition a minima d'atteindre un rythme d'évolution démographique de 1% par an ; la capacité à redynamiser les centres-bourgs, notamment en stoppant le développement de la vacance dans le parc de logements existant, pouvant contribuer à franchir un pas supplémentaire.

Le scénario démographique retenu pour le PLU de Chemillé-en-Anjou (2016-2029) au regard d'un objectif minimum de production de nouveaux logement de 140 logements par an, soit 1825 logements sur 13 ans :**

Besoins en logements non démographiques 2016-2029 : entre 275 et 665 logements

- Renouvellement du parc : facteur neutre
- Desserrement des ménages : prise en compte du scénario Omphale de l'INSEE qui table sur une baisse de 0.06 personne /ménage tous les 10 ans, soit passer de 2.49 personnes par ménage en 2016 à 2.41 en 2029 et donc avoir un besoin de 275 logements supplémentaires
- Variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants : de +390 logements vacants (hypothèse « fil de l'eau ») à 0 (hypothèse avec intervention politique forte, via une OPAH de Renouvellement et Développement, pour stabiliser le nombre de logements vacants à leur niveau de 2015)

Effet démographique 2016-2029 : entre 2800 habitants et 3730 habitants, soit une croissance démographique comprise entre 1 et 1,25 % par an

2

* Le PLU est élaboré sur une période de 13 ans, 2016-2029, afin de tenir compte des 3 ans d'élaboration du document 2016-2017-2018 (le diagnostic et l'état initial de l'environnement étant établi au 31/12/2015), et ensuite de 10 ans d'application (2019-2029)

AXE 1 : L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

A. STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

UNE POLARITÉ À RENFORCER : L'AGGLOMÉRATION DE CHEMILLÉ**

- **Affirmer le rôle de pôle urbain intermédiaire de l'agglomération de Chemillé**, entre Angers et Cholet, en franchissant un palier en termes de poids de population, de structuration et de densification urbaine, de valorisation patrimoniale et d'animation du centre-ville, tout en poursuivant son rôle moteur au niveau économique à l'échelle de Mauges Communauté en valorisant la qualité de sa desserte (desserte autoroutière, routière et ferroviaire), tout en l'améliorant au niveau ferroviaire, et l'esprit entrepreneurial des acteurs économiques et politiques de Chemillé-en-Anjou.

DES COMMUNES RURALES DONT IL FAUT PRÉSERVER LA VITALITÉ, LA RICHESSE DE CHEMILLÉ-EN-ANJOU REPOSANT SUR L'ÉQUILIBRE VILLE-CAMPAGNE ET L'ÉCHELLE DE PROXIMITÉ

La vitalité des communes rurales de Chemillé-en-Anjou, ferment de la cohésion sociale propre aux Mauges, passe par :

- **L'affirmation du rôle de pôle urbain intermédiaire de l'agglomération de Chemillé**, dont le rayonnement pourra profiter à l'avenir à l'ensemble du territoire rural de Chemillé-en-Anjou eu égard à la position centrale de cette agglomération ;
- **L'acceptation d'un développement démographique différencié des communes rurales tenant compte du contexte géographique**, qui induit une pression foncière différente (plus soutenue pour les bourgs les plus proches de l'agglomération de Chemillé et pour ceux entrant dans l'aire d'influence de l'agglomération choletaise), que l'on peut essayer d'amortir par des orientations politiques empreintes de solidarité, afin de ne pas trop déséquilibrer la répartition de la population sur le territoire.

Ce développement démographique différencié doit **permettre aux communes de St-Georges-des-Gardes et La Tourlandry de s'affirmer progressivement comme des pôles urbains de proximité** à l'échelle de Chemillé-en-Anjou.

- **Le maintien d'une mixité fonctionnelle à l'échelle de chaque commune**. Cependant, toutes les communes rurales ne pouvant prétendre à l'avenir à disposer de toutes les fonctions urbaines de proximité, une réflexion en terme de mutualisation et de fonctionnement en réseau doit être engagée en parallèle d'une amélioration de la mobilité à l'échelle de Chemillé-en-Anjou (entre communes rurales et ville-centre, mais aussi au niveau des communes rurales entre elles).

La situation particulière de la commune de Valanjou est à prendre en considération à ce niveau, car elle bénéficie à ce jour d'un poids de population, d'une localisation un peu à l'écart et d'une offre d'emplois sur place lui ayant permis de mettre en place progressivement une offre structurée en termes de commerces, services et équipements de proximité, qui fait de cette commune déléguée un pôle urbain de proximité entre la polarité principale de Chemillé et les autres bourgs.

- **50% de la production de logements neufs envisagée doit prendre place au niveau de l'agglomération de Chemillé***

L'autre moitié de la production de logements est à répartir sur les autres communes déléguées, en assurant a minima une croissance démographique permettant de maintenir l'offre existante en équipements de proximité tout en ayant **un rythme de production de logements moins soutenu pour les bourgs les plus éloignés de l'agglomération de Chemillé** et à l'inverse **une production de logements plus soutenue pour les pôles urbains de proximité existants (Valanjou) ou à affirmer (St-Georges-des-Gardes, La Tourlandry)**.

* Est entendu par agglomération de Chemillé, la commune déléguée de Chemillé et les quartiers de Melay touchant Chemillé (La Barre, La Quintaine).



B. INFRASTRUCTURES, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS / VIE LOCALES

L'ANTICIPATION DE PROJETS D'INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE ET FERRÉE STRUCTURANTS POUR ACCOMPAGNER DANS LE TEMPS LE RENFORCEMENT DU PÔLE URBAIN DE CHEMILLÉ

- **Ne pas entraver la possibilité de réaliser à moyen et long terme un contournement de l'agglomération de Chemillé**

Au regard de l'importance et de la nature des flux existants à ce jour et des perspectives de développement de l'agglomération (tant au niveau économique que pour l'habitat), il ne faut pas obérer, à moyen ou long terme, la possibilité de réaliser un contournement de l'agglomération chemilloise, par un développement urbain non maîtrisé à court terme.

Parallèlement, cette réflexion à moyen et long terme devra s'accompagner plus concrètement d'interventions à l'intérieur de l'agglomération pour améliorer les déplacements et apporter plus de lisibilité. A titre d'exemples, on peut citer la mise en œuvre de projets d'aménagements urbains qualitatifs et structurants pour marquer certaines entrées de villes (rond-point d'Arbrissel, rue Nationale ...) pouvant trouver une traduction dans le PLU, et des actions plus ciblées pouvant concerner le stationnement, le plan de circulation, la signalétique, la pratique du ville en ville qui renvoient plus à de l'aménagement urbain.

- **Le renforcement de la capacité de la ligne Cholet/Angers** souhaité par Mauges Communauté avec le doublement de la ligne accompagné d'un renforcement de certains ouvrages d'art pour le fret et de l'électrification de la liaison pour permettre à terme le **développement du transport de marchandises et la création d'un embranchement ferré pour l'Actiparc des Trois Routes** pour ainsi valoriser le potentiel logistique du territoire.

Au-delà du développement du fret, l'ambition d'affirmer le rôle de pôle urbain intermédiaire de l'agglomération de Chemillé à l'échelle de la région Pays de la Loire, induit une amélioration du cadencement des horaires pour augmenter encore la fréquentation voyageurs sur cette ligne. La finalité est bien de renforcer l'attraction résidentielle du territoire en permettant à ses habitants une accessibilité aisée aux agglomérations de Cholet et Angers, mais aussi de contribuer à renforcer l'attractivité économique de l'agglomération de Chemillé en permettant facilement à des actifs résidant dans les 2 agglomérations précitées de venir travailler à Chemillé. Ces ambitions seront à porter par Mauges Communauté notamment dans le cadre de la révision du SCoT.

- **Mettre la gare de Chemillé au cœur du projet urbain de l'agglomération Chemilloise :**
 - **en y envisageant progressivement le développement d'un quartier mêlant activités à dominante tertiaire, équipements et habitat,**
 - **en optimisant les disponibilités foncières au plus près de ce quartier** pour y renforcer la densité résidentielle,
 - **en développant à proximité de la gare un pôle multimodal,** devant notamment permettre d'irriguer les centralités de l'agglomération chemilloise (ex. : liaisons vers le centre-ville, vers l'Actiparc des Trois Routes, les établissements d'enseignement secondaire et supérieur ...).

L'ORGANISATION D'UNE DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF ADAPTÉ À UN TERRITOIRE RURAL

- **La gare de Chemillé comme point de rabattement** depuis les bourgs de Chemillé-en-Anjou, mais aussi d'un territoire dépassant Chemillé-en-Anjou (liaison Beaupréau/Chemillé).
- **La valorisation des actions engagées jusqu'à maintenant à l'échelle des communes déléguées en terme d'entraide et de transport solidaire,** témoins de la vivacité de l'esprit de solidarité des Mauges, en passant à une organisation plus structurée de l'offre en transport solidaire à l'échelle de Chemillé-en-Anjou, et en la complétant par la mise en place d'une offre en Transport à la demande à l'échelle de Mauges Communauté, afin d'améliorer la mobilité à l'échelle du territoire de Chemillé-en-Anjou (tant des communes rurales vers l'agglomération de Chemillé, qu'au niveau des communes rurales entre elles) pour toutes les personnes dépourvues de moyens de locomotion (ex. : adolescents pour les loisirs, personnes âgées pour accéder aux commerces et services, personnes sans voiture pour aller à leur travail ...).

- **Permettre une accessibilité automobile** (voiture particulière ou transport collectif) **aisée à la gare de Chemillé.**
- **Favoriser l'intermodalité à l'échelle des bourgs des communes rurales déléguées dans le cadre d'une politique active de restructuration des centres-bourgs** (valorisation des arrêts de bus, aménagement des stationnements automobiles, création d'espaces de stationnement vélo).
- **Aider au développement du co-voiturage** en identifiant de nouveaux espaces pour l'aménagement d'aires dédiées à cet usage.

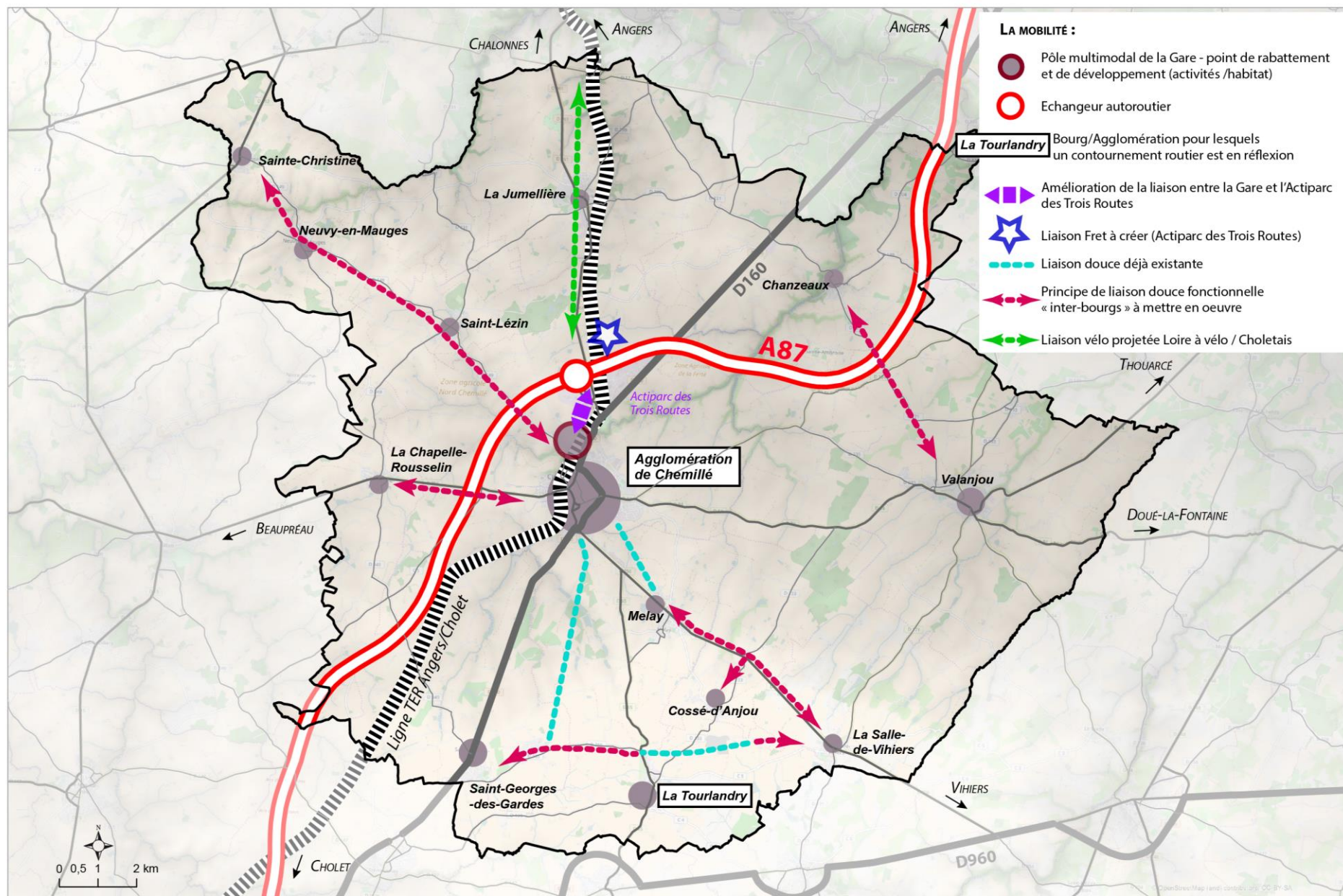
Ces orientations seront naturellement à compléter en travaillant au-delà du PLU sur les possibilités de mutualisation et de mise en réseaux entre communes déléguées au niveau de l'offre en commerces, services, équipements et transports.

LE MAINTIEN D'UNE POSSIBILITÉ DE CONTOURNEMENT AUTOMOBILE DU BOURG DE LA TOURLANDRY

- **Le développement urbain du bourg de La Tourlandry devra s'inscrire dans un schéma à long terme, anticipant la possibilité de mettre en œuvre un contournement ouest du bourg pour tenir compte d'une éventuelle augmentation du flux camions** en lien avec les perspectives de développement de la carrière de l'Angibourgère.

LE DÉVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES

- **L'incitation au report des déplacements en voiture individuelle vers la marche à pied et le vélo pour les déplacements locaux** (aller faire ses courses, emmener ses enfants à l'école, aller au travail ...), tant à l'échelle de chaque bourg ou de l'agglomération Chemilloise, mais aussi entre certains bourgs et vers l'agglomération chemilloise.
- **Pacifier la traversée des bourgs pour inciter les habitants à recourir à la marche à pied et au vélo :** poursuivre la réalisation de la sécurisation des traverses de bourg et l'aménagement d'espaces publics centraux conviviaux (ex. : traversée des bourgs de La Salle-de-Vihiers, Melay ... à compléter), envisager la réalisation d'un contournement du bourg de La Tourlandry si l'activité de la carrière se développait.
- **Poursuivre le maillage des liaisons douces au cœur des bourgs** dans le cadre des projets de densification/renouvellement urbain et d'extensions urbaines.
- **Compléter le maillage de liaisons douces à l'échelle de l'agglomération de Chemillé par des axes structurants** (ex. : liaison gare / Actiparc des Trois Routes, coulée verte du Chizé vers le centre-ville en appui sur le développement d'un nouveau quartier, liaison nord/sud entre la Barre / la Quintaine / le Chalet / le pôle d'équipements sportifs ...).
- **Développer des liaisons fonctionnelles « inter-bourgs »**, soit en site propre, soit en voirie partagée (en combinant lorsque cela est possible les aménagements avec un usage plus touristique de type itinérance verte), comme par exemple :
 - St-Georges-des-Gardes / La Tourlandry / La Salle-de-Vihiers,
 - La Salle-de-Vihiers / Melay / Chemillé (intégrant une antenne Cossé-d'Anjou / Melay)
 - La Chapelle-Rousselin / Chemillé
 - Ste-Christine / Neuvy / St-Lézin / Chemillé
 - Chanzeaux / Valanjou
 - La Jumellière / Chemillé (en appui sur le tronçon Chemillé/Chalonnnes de la liaison vélo nord/sud Loire à vélo / Choletais)



ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE LA DESSERTE EN TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION GRÂCE AU DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

CONFORTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT À L'ÉCHELLE DE CHEMILLÉ-EN-ANJOU POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

- **Asseoir le statut de pôle urbain intermédiaire de l'agglomération de Chemillé en confortant son offre en équipements structurants**

Le rayonnement de la ville-centre repose d'ores et déjà sur des équipements structurants tant en terme de santé, d'enseignement, de culture, de tourisme, de sport, d'enfance-jeunesse.

Il convient de préserver à la fois des possibilités de confortement aux équipements existants, mais aussi des espaces pour en accueillir de nouveaux en cohérence avec l'évolution des besoins de la population, et de faciliter leur accessibilité, tout en ne s'interdisant pas d'envisager le déplacement de certains équipements dans le cadre de la restructuration du centre-ville.

Plus spécifiquement, l'offre en équipement de santé doit être améliorée sur la ville-centre avec la restructuration complète du pôle hôpital-local / Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

- **Maintenir l'offre existante en équipements de proximité pour la population des communes déléguées hors Chemillé**

A cette fin, le premier préalable est d'assurer une croissance démographique suffisante dans l'ensemble de ces communes (*cf. A. Structuration et maillage du territoire*).

Il convient également de préserver à la fois des possibilités de confortement aux équipements existants, mais aussi des espaces pour en accueillir de nouveaux en cohérence avec l'évolution des besoins de la population, et de faciliter leur accessibilité, tout en ne s'interdisant pas d'envisager le déplacement de certains équipements dans le cadre des projets de restructuration de centres-bourgs.

- **Développer progressivement une approche de mutualisation de l'offre en équipements lorsque des besoins nouveaux apparaissent**

Lorsque des projets d'équipements nouveaux émergeront, il conviendra d'étudier le choix d'implantation sur une commune déléguée en fonction de la nature de l'équipement envisagé, du public concerné, de l'offre déjà existante sur le territoire.

- **Maintenir la spécificité du territoire en termes de niveau d'offre en équipements à destination des personnes âgées et des personnes handicapées, et leur intégration au fonctionnement de la vie locale.**

AXE 2 : LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

A. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES HORS COMMERCE ET AGRICULTURE

CONTINUER À AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COMME MOTEUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

- **Renforcer les atouts du territoire en matière d'attractivité économique :**
 - Poursuivre l'amélioration des infrastructures : communications numériques et desserte ferroviaire.
 - Conforter l'organisation du maillage économique du chemillois, et sa hiérarchisation afin que tout le territoire soit irrigué.
 - Continuer à véhiculer l'image d'un territoire économiquement dynamique en apportant les conditions favorables à l'implantation d'entreprises d'envergure et à leur développement ;
 - Profiter de la prise de compétence développement économique par Mauges Communauté pour travailler en complémentarité avec les autres communes nouvelles du territoire.
- **Prévoir suffisamment de foncier à vocation économique afin de répondre à l'ambition affichée par le SCoT pour le territoire de Chemillé-en-Anjou, tout en mettant en priorité l'optimisation du foncier déjà aménagé**
 - Etablir des règles permettant une densification des zones d'activités, tout en l'accompagnant d'un travail en amont avec les porteurs de projets économiques pour calibrer au plus juste des besoins la cession du foncier, et d'une définition dans les cahiers des charges de cession de terrain des clauses anti-spéculatives.
 - Appuyer le dimensionnement des besoins, au regard du bilan de la consommation foncière et du rythme de commercialisation de la décennie passée, tout en tenant compte des besoins de délocalisation de certaines entreprises déjà implantées sur le territoire (ex. : mutation progressive de la zone du Bompas vers une vocation plus résidentielle).
 - Calculer le besoin sur 13 ans : 3 ans d'étude (à partir du 01/01/2016) et 10 ans de vie après l'approbation du PLU (durée de vie théorique du PLU).
- **Affirmer le rôle prépondérant du développement de l'Actiparc des 3 Routes dans l'aménagement du territoire (tant à l'échelle de Chemillé-en-Anjou que de Mauges Communauté), en poursuivant son essor tout en améliorant ses conditions de desserte**
 - Prioriser l'accueil de nouvelles entreprises dans une logique d'optimisation du foncier déjà aménagé.
 - Prévoir, dans le respect des orientations du SCoT un potentiel d'extension de 55 ha sur 13 ans par rapport à l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT, dont l'ouverture à l'urbanisation sera phasée.
 - Conserver 15 ha en prolongement du Parc Ouest en façade sur l'A87, mais stopper le développement de la ZA des Trois Routes vers le sud en direction de l'agglomération de Chemillé, afin de maintenir une distance raisonnable par rapport à l'habitat et tenir compte de la déclivité des terrains, de leur relatif enclavement et de conserver un espace agricole d'ampleur suffisante pour être exploitable.
 - Inscrire spatialement 40 ha de ce potentiel dans le cadre d'un nouveau secteur à structurer au nord de l'A87, permettant d'offrir une nouvelle vitrine sur cet axe, des terrains à la topographie appropriée pour des implantations industrielles/logistiques et une valorisation de la desserte ferroviaire.
 - Développer le transport de marchandises et prévoir la création d'un embranchement ferré pour l'Actiparc des Trois Routes.
 - Développer une liaison en transport collectif et une liaison douce entre la gare et l'Actiparc des Trois Routes.

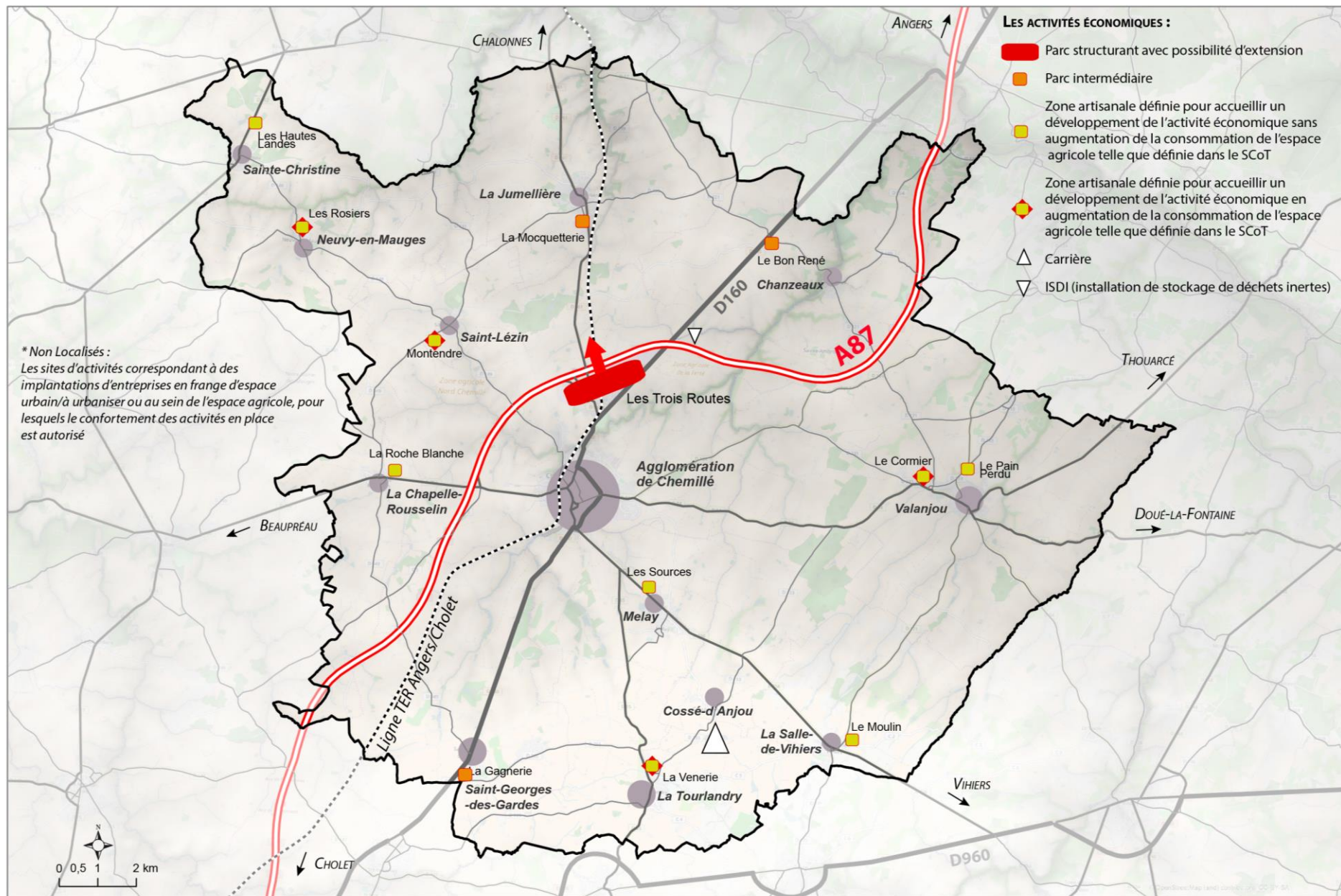
ASSURER LE MAILLAGE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- **En maintenant un potentiel au niveau des parcs d'activités intermédiaire** du Bon René à Chanzeaux (environ 9 ha au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT), de la Mocquetterie à La Jumellière (environ 8 ha au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT) et de La Gagnerie à St-Georges-des-Gardes (environ 3 ha au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT)
- **En maintenant un potentiel au niveau des zones artisanales de proximité** tant pour l'évolution des activités déjà en place que pour l'installation de nouvelles entreprises à dominante artisanale ou en lien avec l'agriculture, s'inscrivant au global dans une réduction de la consommation foncière par rapport aux enveloppes urbaines dédiées à ces espaces dans le SCoT et au potentiel en consommation foncière permis par le SCoT, même si certaines vont être légèrement étendues (ZA Les Rosiers à Neuvy-en-Mauges, ZA Montendre à St-Lézin, ZA La Vénierie à La Tourlandry, ZA Le Cormier à Valanjou).
- **En maintenant des possibilités d'évolution aux entreprises implantées en frange d'espaces urbains ou à urbaniser** (ex. : Gémo à Melay, Fibertex et Jehier à Chemillé, Bois Diffusion à Valanjou ...), **ainsi qu'aux entreprises implantées au sein de l'espace agricole** (ex. : Serres JRC à St-Georges-des-Gardes, ...), en tenant compte de la proximité d'habitations dans le 1^{er} cas et, dans tous les cas, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation agricole, la prise en compte des enjeux environnementaux, et qu'elles disposent d'une capacité de desserte en équipements adaptée.
- **En prévoyant le développement d'un nouveau pôle d'activités au niveau de la gare de Chemillé**, à vocation dominante tertiaire.
- **En maintenant les possibilités existantes** au regard des autorisations administratives **délivrées pour les sites de carrière et d'installation de stockage de déchets inertes existants** sur le territoire.

TRAVAILLER SUR LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS ET L'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES POUR ATTIRER DES ENTREPRISES DYNAMIQUES À FORTE VALEUR AJOUTÉE, EN S'APPUYANT SUR

- **La qualité et la compacité des plans d'aménagement** en termes de desserte, de gestion des espaces de stationnement, de taille de lots, de règles d'implantation, de volumétrie ...
- **La qualité des lisières et franges urbaines d'activités** en interface avec l'espace agricole ou le long des voies de desserte du territoire pour proposer un effet vitrine qualitatif, une bonne intégration paysagère et environnementale du parc.
- **L'écoute des besoins des entreprises du territoire**, dans la proposition de services (regroupement des collectes de déchets, mutualisation d'entretien, gardiennage ...), dans la complémentarité des équipements et la convivialité du vivre ensemble.

10



DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE TOURISTIQUE EN LIEN AVEC LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'ENSEMBLE PORTÉ PAR MAUGES COMMUNAUTÉ

- **Développer un tourisme vert et patrimonial, mettant la ville de Chemillé au cœur du dispositif**, en valorisant son histoire, son identité (Camifolia), son patrimoine bâti, mais aussi son patrimoine naturel avec l'Hyrôme en cœur de ville et la base de loisirs de l'Etang de Coulvée, **tout en cherchant à rayonner sur l'ensemble du chemillois à la découverte de ses particularités** en termes de patrimoine (bâti, religieux, vernaculaire, géologique), de culture, de paysage (Colline des Gardes, bocage, vallées de l'Hyrôme ...), d'activités agricoles (plantes médicinales, élevage, viticulture ...), d'environnement (Domaine de La Morosière ...) ...
- **Développer une offre de randonnée (pédestre, VTT et équestre) de qualité en s'inscrivant dans la politique départementale** du Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnées (PDIPR).
- **S'inscrire dans la dynamique départementale en matière de vélo tourisme en développant des connexions entre les grands itinéraires** (La Loire à Vélo, réseau Vendée) en lien avec les territoires voisins, en capitalisant sur la desserte ferroviaire de Chemillé (possibilité d'embarquer de vélos).
- **Développer l'offre en hébergement touristique**, tant en matière d'hôtellerie, que de gîtes, chambres d'hôtes en réhabilitation du patrimoine bâti et d'hôtellerie de plein air dans le respect de l'environnement.
- **Conforter la place de l'Office de Tourisme et de Camifolia** dans le cadre du projet de requalification de la partie basse de la rue Nationale.

B. LES OBJECTIFS POUR LE COMMERCE

METTRE LA REVITALISATION DU COMMERCE DE CENTRE-VILLE À CHEMILLÉ AU CŒUR DU PROJET

L'ensemble de Chemillé-en-Anjou a besoin d'une ville-centre, dont la vitalité commerciale du centre-ville est effective, afin d'éviter l'évasion vers des pôles urbains plus importants et plus généralement d'éviter de véhiculer une image altérée qui rejaillira nécessairement sur la dynamique globale du territoire.

- **Délimiter le périmètre centre-ville de demain**

Il convient de définir un nouveau périmètre au centre-ville, plus étroit, afin de concentrer les actions en termes de restructuration de l'offre commerciale, de qualification des espaces publics (en cherchant à traduire l'identité de la commune), d'animation commerciale, de mise en valeur des devantures commerciales et de ravalement des façades.

Cette évolution du périmètre doit aussi s'accompagner de l'identification d'un cœur de vie prioritaire au niveau de la Place du Château.

- **Ramener des habitants dans le centre-ville**

Il convient d'engager une politique de réhabilitation lourde du bâti existant s'appuyant sur la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et de densification, en veillant à diversifier le profil de ces nouveaux habitants (mixité sociale, mixité générationnelle).

- **Maîtriser le développement de l'offre de bureaux et de services à la périphérie de l'agglomération**

Il convient de cadrer réglementairement les possibilités d'implantation de nouvelles activités de bureaux et de services sur l'agglomération de Chemillé dans une optique de complémentarité de l'offre entre le centre-ville et le futur pôle gare d'une part, et les zones d'activités périphériques d'autre part. En effet la présence de telles activités en centre-ville apporte des flux participant de la vitalité d'un centre-ville et de l'attractivité d'un pôle gare en devenir.

- **Privilégier la complémentarité de l'offre entre le centre-ville et les autres polarités commerciales de l'agglomération chemilloise**

L'armature des polarités commerciales existantes sur l'agglomération chemilloise est à conserver sans permettre l'émergence de nouvelle polarité, ni favoriser le développement d'un mitage commercial au long de certains axes structurants.

L'offre commerciale du centre-ville doit s'inscrire dans une optique de montée en gamme, et de différenciation par rapport aux pôles de quartiers et aux pôles périphériques (points de vente avec des surfaces de vente inférieures à 300 m² et positionnement qualitatif).

La recherche de complémentarité doit s'entendre aussi en ne permettant pas l'implantation d'activités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente pour le pôle des Trois Routes, pôle à orienter sur un positionnement entrée/milieu de gamme.

Une amélioration de l'accessibilité au pôle du Chalet est également à envisager, en lien avec la perspective de contournement de l'agglomération et le développement d'un nouveau quartier d'habitat au sud.

- **Définir une nouvelle mobilité urbaine**

Cette nouvelle mobilité urbaine doit s'appuyer sur une adaptation du plan de circulation, le centre-ville devant être le point de passage obligé du parcours marchand, et de l'organisation du stationnement.

MAINTENIR UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ POUR LA POPULATION DES COMMUNES DÉLÉGUÉES HORS CHEMILLÉ

- **Développer progressivement une approche de mutualisation de l'offre commerciale de proximité**

Lorsqu'une commune déléguée sera confrontée à des difficultés dans le maintien de son appareil commercial de proximité, il sera nécessaire d'**appréhender la question du recalibrage de l'offre à l'échelle du sous-bassin de vie concerné**, afin de voir si des mutualisations sont possibles avec des communes déléguées voisines. Des éléments comme le poids de population, le flux de passage, seront à prendre en considération dans les choix de confortement de l'appareil commercial sur certaines communes déléguées plus que sur d'autres.

- **S'ouvrir à d'autres formes de commerce**

La réponse aux besoins de la population en matière d'offre commerciale de proximité ne peut plus se limiter au format classique. D'autres pistes devront être mobilisées comme le commerce itinérant, la mise en place de distributeurs, l'aménagement de lieux dédiés en centre-bourg pour l'installation de commerçants non sédentaires ou de producteurs dans une logique de développement des circuits courts.

- **Utiliser les outils à disposition dans le PLU pour conserver les emplacements commerciaux stratégiques et éviter ainsi des changements de destination**

AFFIRMER ET SOUTENIR L'AGRICULTURE, UNE ÉCONOMIE ESSENTIELLE ET IDENTITAIRE DU TERRITOIRE CHEMILLOIS À L'AUBE DE MUTATIONS IMPORTANTES

- **Permettre l'évolution des sites d'exploitation agricole et la création de nouveaux sites**

Eu égard aux nombreuses contraintes réglementaires auxquelles l'agriculture est soumise (notamment du fait de la présence d'exploitations d'élevage et de cultures spécialisées), il est essentiel que le PLU soit utilisé à bon escient pour que les prescriptions réglementaires au titre de l'urbanisme ne viennent pas constituer des freins injustifiés au développement des exploitations agricoles en place, ou à la création de nouveaux sièges d'exploitation au sein de l'espace agricole.

Plus généralement, il est essentiel que les choix, en matière d'extensions urbaines ou d'identification d'un potentiel en changement de destination permettant l'implantation de tiers au sein de l'espace agricole, soient faits en intégrant la prise en compte des enjeux agricoles, notamment le caractère pérenne des sièges d'exploitation agricole et la fonctionnalité de l'espace agricole.

Mais il est aussi nécessaire de conserver des possibilités de transfert pour certains sièges dont la localisation actuelle constitue un frein à leur développement.

- **Répondre aux besoins en eau des exploitations agricoles**

Les activités d'élevage, de plantes médicinales, d'arboriculture, de maraîchage ... ont besoin d'eau tout au long de l'année. Il est donc nécessaire de permettre la création ou l'extension d'ouvrages de stockage d'eau pour ces activités, mais aussi d'interdire, dans le temps, leur transformation pour un usage de loisirs.

- **Encourager la diversification de l'activité agricole**

Sur le territoire chemillois, à travers des productions telles l'élevage, les plantes médicinales, l'arboriculture, la viticulture, le maraîchage ..., s'est déjà développée depuis plusieurs années une diversification de l'activité agricole : vente directe, circuits courts, valorisation des énergies renouvelables, hébergement touristique ...

Ces activités de diversification contribuent à la fois à l'animation du territoire, au développement de savoir-faire locaux et au confortement de l'assise économique et financière des exploitations concernées. Dans ce contexte, le PLU, principalement au niveau de son volet réglementaire, doit chercher à apporter des conditions favorables au développement de telles activités, lorsqu'il n'y a pas contradiction avec d'autres objectifs du projet de territoire et dans le respect du maintien d'une activité principale de production.

- **Encourager le développement d'une agriculture plurielle à la base d'une économie agricole génératrice de nombreux emplois pour le territoire**

Le chemillois, du fait de l'importance de l'agriculture sur son territoire et de la grande diversité des productions présentes, accueille de nombreuses activités gravitant autour de la thématique agricole (coopératives agricoles, vente de matériel agricole, centre de recherche, activités de services aux exploitations agricoles, activités de transformations, de conditionnement ...).

La mutation du modèle agricole engagée sur le territoire, et qui va s'accélérer, doit continuer à faire émerger différentes approches de l'agriculture (en lien avec l'environnement, la recherche, l'industrie notamment agro-alimentaire). Plaçant toujours au centre du dispositif la production agricole et les hommes qui en sont à l'origine (richesses non délocalisables), cette mutation doit permettre de générer une économie « agricole » source d'emplois très diversifiés et d'entreprises pour lesquelles le lien avec la production agricole pourra être très intégré.

Cette économie agricole cherchera notamment à valoriser et développer les filières identitaires, tels l'élevage et les plantes médicinales.

- **Protéger les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation**

La protection des espaces agricoles face à cette pression de l'urbanisation repose sur deux leviers :

- **Cadrer le développement urbain** via la densification au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvu au sein des enveloppes urbaines ;
- **Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension**, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique.

- **Encadrer l'évolution du bâti existant au sein de l'espace agricole**

- **Encadrer l'évolution des habitations existantes implantées en zones agricole ou naturelle**, afin qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- **Limiter le nombre de logements d'exploitation par siège d'exploitation** pour enrayer le mitage des espaces agricoles lors de l'arrêt de l'activité de l'exploitant, tout en prenant en compte les besoins spécifiques des agriculteurs dans la conduite de leur activité.
- **Limiter les possibilités de changement de destination aux seuls bâtiments à valeur patrimoniale** ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole.
- **Permettre l'évolution des activités artisanales ou industrielles implantées dans l'espace agricole** en leur laissant les moyens de se développer, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la pérennité d'un siège d'exploitation agricole ; mais interdire l'implantation de nouvelles activités de ce type.

S'INSCRIRE DANS LE SCÉNARIO DU SCOT EN TERMES DE RECONQUÊTE URBAINE AVEC UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS À HAUTEUR DE 30% DANS LES ENVELOPPES URBAINES (SOIT 550 LOGEMENTS ENVIRON)

- **Tirer profit de l'analyse des potentiels en renouvellement urbain dans les trames urbaines de chaque bourg délégué** qui a mis en évidence un potentiel en renouvellement différencié en fonction des communes déléguées, et limiter ainsi nettement la consommation des espaces agricoles par rapport à la période antérieure, et surtout remettre en cause de nombreuses zones de développement prévues dans les documents d'urbanisme antérieurs.
- **Tabler sur les nouveaux modes « d'habiter »** avec une génération plus mobile, s'inscrivant moins dans le long terme, constat qui influence sans doute le parcours résidentiel et donc l'offre et les formes urbaines qui peuvent se diversifier et se densifier (offre locative de qualité adaptée pour les jeunes, jeunes familles, personnes âgées et autres populations spécifiques)...
- **Répartir cette reconquête urbaine sur l'ensemble des bourgs de la commune nouvelle**, en fonction des spécificités de chacun*, tout en tenant compte de la particularité des communes de Valanjou et La Jumellière qui disposent chacune d'un village secondaire pouvant se densifier (Etiau et La Blinière).

* La commune de St-Georges-des-Gardes compte 2 bourgs : le bourg de St-Georges et le bourg des Gardes.

LE RECONQUÊTE URBAINE PASSE ÉGALEMENT PAR LA RÉSORPTION DE LA VACANCE, L'AMÉLIORATION ET L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS, À TRAVERS UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE CHEMILLÉ ET DES CENTRES-BOURGS

Cette politique volontariste pourra se traduire a minima par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le prolongement de l'étude de Plan Guide réalisée sur le centre-ville de Chemillé.

Elle visera notamment à redonner envie d'habiter en centre-ville / centre-bourg, en adaptant les logements et leur environnement aux besoins et attentes d'aujourd'hui et en favorisant l'émergence d'une offre abordable pour les ménages souhaitant accéder à la propriété (notamment les jeunes ménages).

L'AMÉLIORATION ET L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS DEVRA PERMETTRE DE RÉPONDRE AUX ENJEUX LIÉS AU VIEILLISSEMENT ET À LA PERTE D'AUTONOMIE, À LA SALUBRITÉ PUBLIQUE ET À LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

- **Créer des conditions favorables au maintien à domicile des personnes les plus âgées :**
 - amélioration de l'accessibilité des espaces publics au niveau des centres-bourgs et du centre-ville de Chemillé,
 - soutien à l'adaptation des logements privés avec l'aide de l'ANAH, du Conseil Départemental et des institutions de retraite,
 - développement d'un programme d'adaptation du parc locatif social avec les bailleurs sociaux,
 - développement d'offres d'hébergement complémentaires aux maisons de retraite,
 - développement de l'accueil temporaire et de l'accueil de jour pour soulager les aidants.
- **Mettre à niveau les logements indécents et éradiquer les logements insalubres.**
- **Accompagner les efforts des propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique des logements.**

AFFIRMER LA VOLONTÉ POLITIQUE DE CONQUÉRIR D'ANCIENS SITES D'ACTIVITÉS EN MILIEU URBAIN POUR PROPOSER DES MODES D'HABITER DIFFÉRENTS AU PLUS PRÈS DES COMMERCES, SERVICES ET ÉQUIPEMENTS, ET AINSI CONTRIBUER À LA REDYNAMISATION DES CENTRALITÉS.

TENIR COMPTE DU FAIT QUE LE POTENTIEL IDENTIFIÉ EN DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN EST « THÉORIQUE » ET NE POURRA PAS ÊTRE INTÉGRALEMENT MOBILISÉ AU COURS DES 13 ANNÉES, UN COEFFICIENT DE RÉALISATION DE 50% EST RETENU.

- La densification au coup par coup du fait du marché privé n'est en effet pas maîtrisable par la collectivité.
- Les opérations de densification et de renouvellement urbaines, qui sont à organiser, peuvent être longues à mettre en œuvre du fait de blocages fonciers, de leur relative complexité (intervention en milieu bâti et habité, complexité du programme qui peut mêler des fois, à l'habitat, des équipements, des services, des commerces). Il s'agit aussi souvent de préserver un potentiel sans pour autant envisager de mettre en œuvre un projet à échéance de ce PLU sur cet espace.

Un équilibre doit donc être trouvé avec aussi des opérations plus classiques en extension urbaine.

LIMITER AU MAXIMUM À 77 HECTARES LES EXTENSIONS URBAINES POUR L'ACCUEIL DES 1275 LOGEMENTS NÉCESSAIRES À LA SATISFACTION DE L'OBJECTIF DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI NE SAURAIENT ÊTRE PRODUITS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

CONDITIONNER L'OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU À LA JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE CETTE OUVERTURE AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE CONCERNÉE (OU DE L'AGGLOMÉRATION DE CHEMILLÉ**) ET DE LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES

18

PERMETTRE, AU COURS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU, UNE RÉAFFECTATION SUR UNE AUTRE COMMUNE DÉLÉGUÉE D'UN POTENTIEL FONCIER NON UTILISÉ, COMPTE TENU DE LA MANIÈRE DONT S'EXERCE LA PRESSION FONCIÈRE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE CHEMILLÉ-EN-ANJOU

RÉPARTIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS QUANTITATIVEMENT, MAIS AUSSI QUALITATIVEMENT POUR AUGMENTER L'ATTRACTIVITÉ DE CHEMILLÉ-EN-ANJOU

- **Viser la production de 50% des logements sur l'agglomération de Chemillé**, et autant sur les autres communes déléguées avec une production intensifiée sur les pôles urbains de proximité existant (Valanjou) ou à affirmer (La Tourlandry et St-Georges-des-Gardes).
- **Diversifier les formes urbaines dans une optique de gestion économe** des sols, en respectant, pour l'agglomération de Chemillé* (qualifiée de pôle principal dans le PDH), un objectif minimal de 25% de la production de logements en individuel groupé.
- **Développer une offre nouvelle en logements locatifs sociaux** (hors reconstitution de l'offre démolie ou vendue) correspondant à un volume de 10% à 15% de la production de logements (soit une fourchette de 180 à 270 logements locatifs sociaux supplémentaire à produire), avec une priorité de localisation sur l'agglomération de Chemillé. Cette offre nouvelle pourra s'inscrire en construction neuve ou en réhabilitation de logements existants, notamment dans le cadre de conventionnements privés appuyant la politique de revitalisation des centres-villes / centres-bourgs.

* Est entendu par agglomération de Chemillé, la commune déléguée de Chemillé et les quartiers de Melay touchant Chemillé (La Barre, La Quintaine).

- **Prendre en compte, au niveau des OAP, la configuration des sites, l'attractivité des communes déléguées** pour une répartition qualitative des logements répondant aux besoins de la population et visant à attirer une population nouvelle : distinction entre individuel pur / individuel groupé / intermédiaire / collectif, part de logements aidés.

ASSURER LES CONDITIONS D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET SUR LE TERRITOIRE EN DIVERSIFIANT LES TYPOLOGIES BÂTIES, LES FORMES URBAINES, EN TRAVAILLANT SUR LA DENSITÉ DES OPÉRATIONS DANS LE RESPECT DE L'INTIMITÉ DE CHACUN ...

La réflexion sur la composition des nouveaux quartiers passe nécessairement par la densification, dans le respect des spécificités du site et de son environnement. Les orientations du SCoT en matière de densité seront respectées dans une approche globale, avec une différenciation en fonction de la localisation des sites :

- **respect des densités minimales du SCoT pour les extensions urbaines**, soit 20 logements par hectare pour l'agglomération de Chemillé* et 14 logements par hectare pour les autres bourgs ;
- **recherche des densités recommandées du SCoT pour les sites en densification et renouvellement urbain**, soit 25 logements par hectare pour l'agglomération de Chemillé*¹ et 17 logements par hectare pour les autres bourgs.

* Est entendu par agglomération de Chemillé, la commune déléguée de Chemillé et les quartiers de Melay touchant Chemillé (La Barre, La Quintaine).

AXE 3 : L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

A. LA TRAME VERTE ET BLEUE

PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS LES PLUS REMARQUABLES DU TERRITOIRE POUR LEUR RÔLE DE RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (= CŒURS DE BIODIVERSITÉ)

- La Vallée de l'Hyrôme depuis Coulvée jusqu'à sa confluence avec le Layon
- Le bois de Saint-Lézin
- Les bois de Joué et de la Frappinière
- La vallée du Jeu
- La vallée de l'Oyon
- Le domaine de la Morosière

Ces espaces correspondent aux milieux les plus riches en espèces animales et végétales et accueillent des espèces protégées, rares et/ou menacées

PRÉSERVER ET VALORISER LES PRINCIPAUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES QUI ASSURENT LES LIAISONS ENTRE LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET QUI PERMETTENT LE DÉPLACEMENT DES ESPÈCES ENTRE LEURS DIFFÉRENTS HABITATS

- en confortant leur caractère agricole et/ou naturel
- en préservant le maillage bocager, les boisements, bosquets et zones humides ayant un rôle écologique fonctionnel

20

VALORISER LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME BLEUE

- Préserver les principales vallées jouant le rôle de corridor écologique
- Préserver les zones humides source de biodiversité en cohérence avec le SDAGE et les SAGE

VALORISER LES ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE

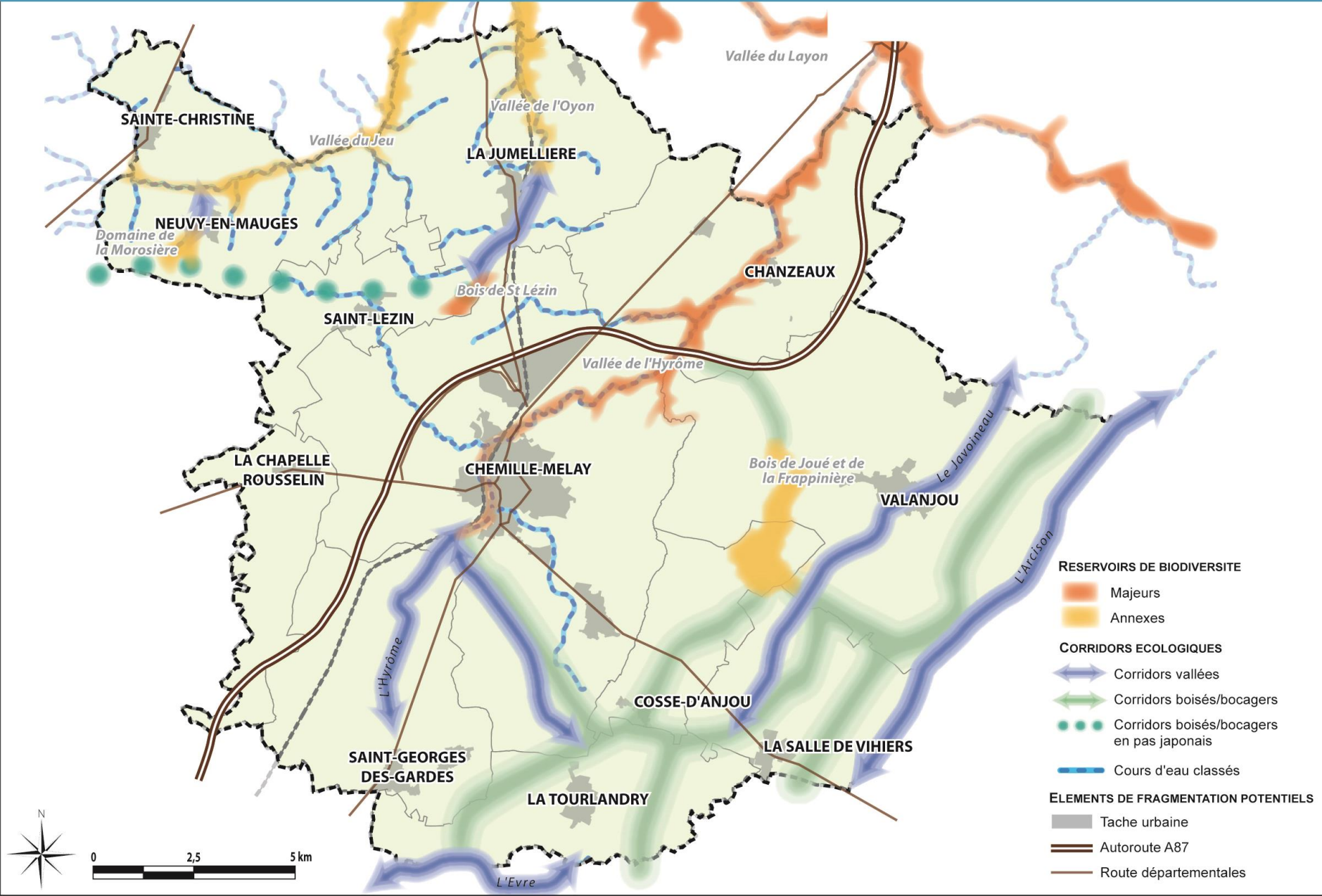
- Préserver les boisements d'intérêt paysager et écologique en tenant compte des besoins liés à l'exploitation et au renouvellement des boisements
- Maintenir un maillage bocager fonctionnel en préservant les haies stratégiques, en favorisant leur gestion en lien avec la profession agricole et en encourageant le développement de la filière bois-énergie

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE QUI PARTICIPE AU MAINTIEN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

METTRE EN VALEUR LA NATURE « ORDINAIRE » EN MILIEU URBAIN, QUI CONTRIBUE À LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ AINSI QU'À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

TRAME VERTE ET BLEUE

Sources : Chemillé-en-Anjou, Mauges Communauté,
CPIE Loire-Anjou, SRCE Pays de la Loire
Réalisation : A+B Urbanisme & Environnement (janv.2017)



B. LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

RÉVÉLER LE PATRIMOINE HISTORIQUE, BÂTI, GÉOLOGIQUE ET VERNACULAIRE DIVERSIFIÉ ... QUI FAIT L'IDENTITÉ DE CHEMILLÉ-EN-ANJOU

- Protéger à travers le PLU les éléments les plus significatifs (châteaux, manoirs, propriétés de caractère ...) et engager avec les services du département un travail d'identification du patrimoine vernaculaire dans une optique de sensibilisation pouvant déboucher ultérieurement sur une évolution du PLU pour protéger les éléments qui le mériteraient.
- Faire du patrimoine un vecteur de la redynamisation du centre-ville de Chemillé, mais aussi des centres-bourgs des communes déléguées, à travers la pérennisation de la forme urbaine et des caractéristiques architecturales principales du bâti ancien.
- Identifier au sein de l'espace rural les bâtiments à valeur patrimonial pouvant changer de destination, afin de leur donner une deuxième vie (sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'activité agricole).

ADAPTER LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES LE NÉCESSITANT, EN ACCORD AVEC L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX PATRIMONIAUX.

DÉVELOPPER, RELIER, INTERCONNECTER LES CHEMINS DE RANDONNÉES EN LES INTÉGRANT À UN RÉSEAU PLUS LARGE ET FÉDÉRATEUR.

QUALIFIER LES FRANGES URBAINES DES BOURGS, NOTAMMENT LES SITES D'EXTENSIONS ET LES SITES D'ACTIVITÉS, AVEC UNE ATTENTION TOUTE PARTICULIÈRE LORSQU'UNE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE EST AVÉRÉE.

ASSURER LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

- Préserver et restaurer les continuités écologiques contribuant à l'amélioration de la qualité des cours d'eau.
- Encourager les économies d'eau potable par la poursuite de l'amélioration du rendement des réseaux et la réutilisation des eaux pluviales.
- Renforcer la gestion des eaux pluviales par la définition d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales et la régulation des eaux pluviales permettant de lutter contre les ruissellements.
- Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif des eaux usées, en tenant compte des capacités épuratoires des stations de traitement dans le choix des extensions urbaines et leur phasage de réalisation.
- Assurer la protection du site de baignade naturelle de Coulvée et contribuer à l'amélioration de la qualité de son eau.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN EAU DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Les activités d'élevage, de plantes médicinales, d'arboriculture, de maraîchage ... ont besoin d'eau tout au long de l'année. Il est donc nécessaire de permettre la création ou l'extension d'ouvrages de stockage d'eau pour ces activités, mais aussi d'interdire, dans le temps, leur transformation pour un usage de loisirs.

VALORISER LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

- Permettre l'exploitation du sous-sol pour répondre aux besoins locaux dans une optique de développement durable, à l'image de la carrière de l'Angibourgère à La Tourlandry.

MAITRISER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX NUISANCES

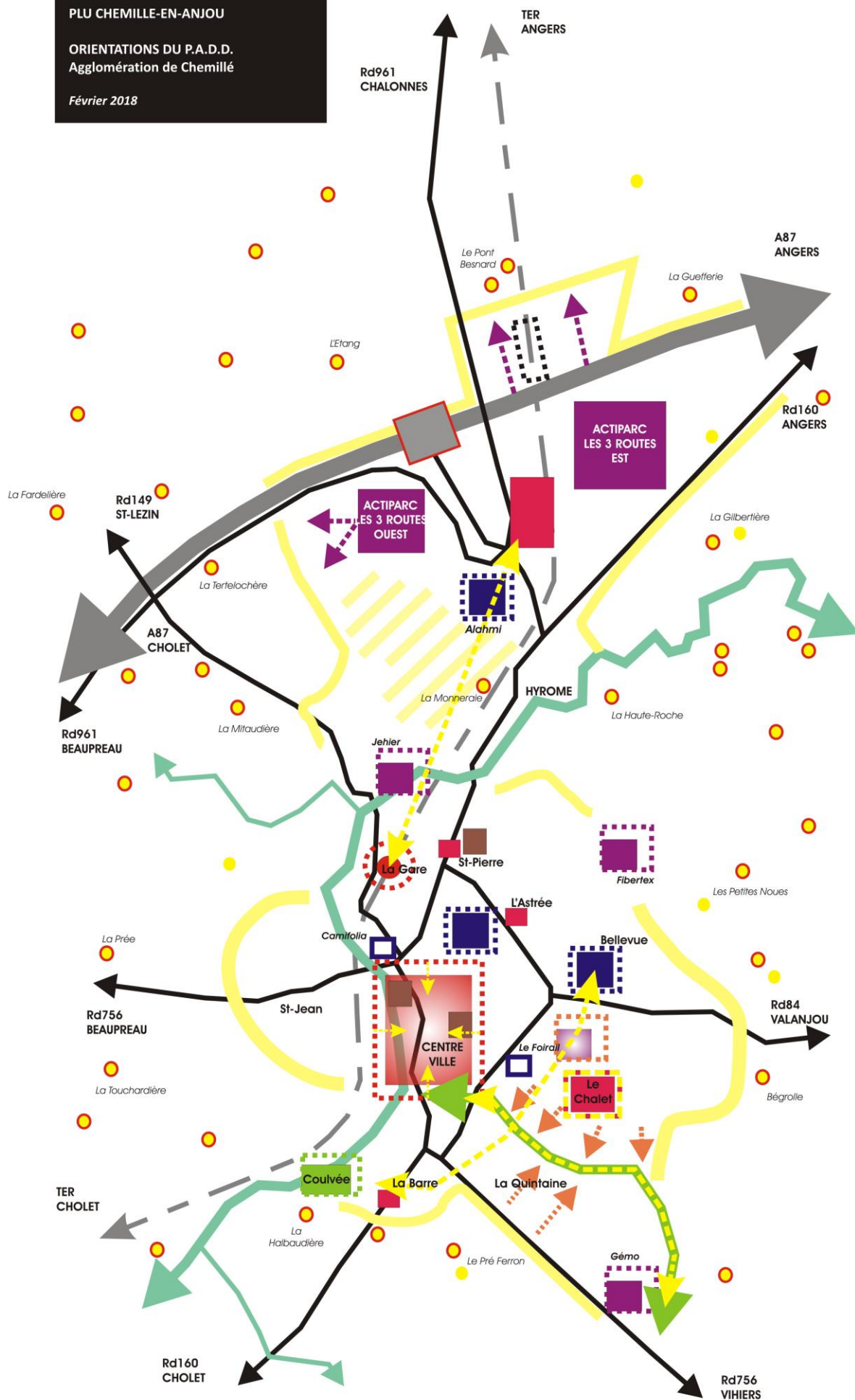
- Développer des quartiers d'habitat préservés des nuisances induites par les infrastructures bruyantes.
- Faciliter la collecte des déchets par le soutien au compostage (y compris la méthanisation), la mise en place de plates-formes de déchets de chantier, installation de stockage des déchets inertes.

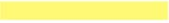
RÉDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES

- Préserver les champs d'expansion des crues des cours d'eau, et développer préférentiellement l'urbanisation hors des secteurs exposés aux risques naturels d'inondation, de mouvements de terrain.
- Informer des mesures constructives spécifiques (ou de traitement des abords des constructions) pour prévenir les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, l'accumulation du radon, gaz cancérigène, dans des lieux mal aérés, ou encore l'exposition des constructions au risque sismique.
- Préserver des zones tampon suffisantes entre les quartiers d'habitat et les sources de risques et nuisances potentielles (infrastructures de transports de matières dangereuses, installations classées, zones d'activités, exploitation d'élevage, salles des fêtes, stations d'épuration, espaces agricoles en général au regard de l'usage de produits phytosanitaires...).

PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR TENDRE VERS UN TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre par la promotion des énergies renouvelables: développement de la filière bois-énergie, soutien aux projets de méthanisation, participation à des projets éoliens, incitations à la pose sur le bâti d'installations de production d'électricité photovoltaïque et de production d'eau chaude sanitaire, reconversion possible de terrains incultes et sans intérêt écologique avéré en parcs photovoltaïques au sol (friches urbaines, sites d'enfouissement des déchets ...).
- Inciter aux travaux d'isolation du bâti énergivore.
- Développer les circuits courts.
- Développer un urbanisme durable au travers d'une attention particulière aux formes urbaines et à la qualité du bâti.
- Mettre en place des modes de déplacement doux et développer l'utilisation de modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture.



	Centre-ville à revitaliser
	Développement d'un Pôle Gare (activités, habitat, plate-forme multi-modale voyageurs)
	Polarité commerciale complémentaire au centre-ville
	Polarité commerciale à conforter en lien avec le développement d'un nouveau quartier d'habitat et la mutation progressive de la ZA du Bompas
	Pôle d'équipements existant avec possibilité de confortement ou d'extension
	Équipement emblématique
	Développement d'un nouveau quartier d'habitat
	Pôle de loisirs à conforter
	Echangeur autoroutier existant
	Projet de plate-forme multi-modale fret
	Parc d'activités avec possibilité d'extension
	Site d'activité existant en frange de l'agglomération, avec maintien de possibilité d'extension
	Zone d'activités en mutation progressive vers un quartier mixte à dominante d'habitat
	Liaison douce à créer, structurante à l'échelle de l'agglomération
	Coulée verte à valoriser en lien avec la création d'un nouveau quartier
	Limite physique et naturelle au développement de l'urbanisation (vallée)
	Maintien de l'enveloppe urbaine existante au profit de la protection de l'espace agricole
	Préservation d'un espace agricole tampon
	Élément patrimonial repère
	Exploitation agricole d'élevage
	Exploitation agricole sans élevage