

Département de Maine-et-Loire

Saint Germain des prés



SAINT-GERMAIN DES PRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal
en date du 10 avril 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

PRÉAMBULE

Le P.A.D.D. est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

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

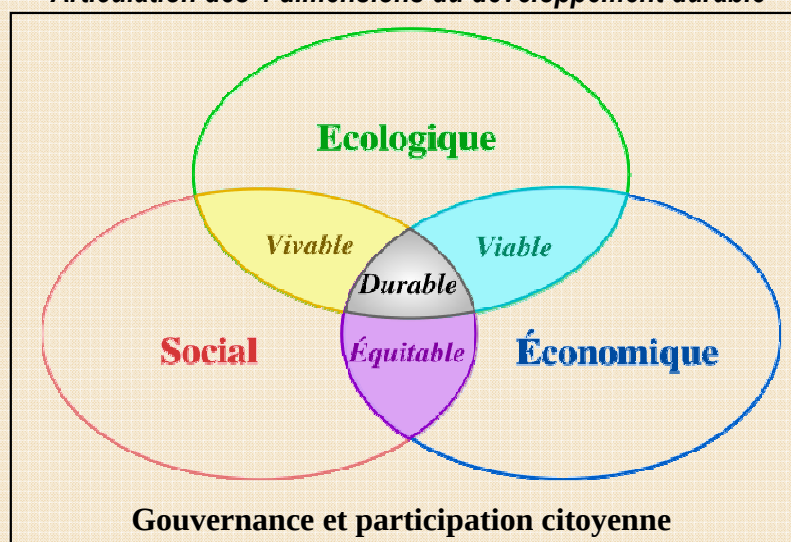
Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 à 15 ans.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée (réunions publiques, expositions permanentes en mairie, forum internet), au processus d'élaboration du projet.

Articulation des 4 dimensions du développement durable



Il intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme et suivant un principe de compatibilité, les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Loire en Layon.

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

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

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 4 janvier 2016.

Rappels juridiques

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

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

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

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

1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations exposées ci-après portent sur la politique générale de la commune concernant l'aménagement de son territoire durant les 10 prochaines années.

Elles définissent les grands axes transversaux du projet communal, qui vont guider les choix établis dans les différentes orientations générales thématiques présentées dans les pages suivantes.

AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE TOUT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

Bénéficiant d'une desserte remarquable de son territoire (A11 et RD 723) et de la proximité de pôles d'emploi majeurs (zone Anjou Atlantique, bassins d'emploi de Champtocé sur Loire et St-Georges sur Loire), la commune de St-Germain des Prés présente un profil attractif, qui a permis de soutenir le développement démographique et urbain depuis plus de 40 ans, sans pour autant dénaturer les composantes identitaires du territoire et le cadre de vie communal, caractérisé par un niveau de services, de commerces et d'équipements intéressant.

Pour les 10 années à venir, la commune souhaite **affirmer un développement cohérent et adapté pour garantir le renouvellement de sa population tout en conservant le caractère villageois de la commune et le cadre de vie communal** et en limitant les charges en équipements supplémentaires.

Elle souhaite ainsi favoriser la bonne intégration et la participation des nouveaux habitants à la vie communale, en limitant le basculement vers un profil de « cité dortoir ».

Le choix des élus se porte sur :

- **un objectif de croissance démographique de l'ordre de +1,1% par an**, qui s'inscrit dans la continuité de celui observé durant la période 2006-2011, plus modéré que celui de la période 1999-2006 (+2%).
- en conséquence, un **gain de population estimé à environ 180 habitants supplémentaires d'ici 2026** soit une population de l'ordre de 1550-1600 habitants à terme,
- un **besoin inhérent d'environ 100 logements durant les 10 prochaines années**. Ce chiffre intègre une vingtaine de logements dits « non démographiques », qui ont pour seul rôle de compenser les impacts démographiques liés :
 - au desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages),
 - aux faibles capacités d'accueil des logements vacants et des résidences secondaires de la commune eu égard à leur faible nombre.

Cet objectif est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Loire en Layon garant de

l'équilibre du développement des territoires et également conforme aux capacités actuelles des équipements de la commune.

**PLACER LES ENJEUX
AGRICOLES, NATURELS,
PAYSAGERS ET DE
RISQUES AU CŒUR DES
CHOIX DE
DÉVELOPPEMENT**

Le territoire de St-Germain des Prés présente une forte sensibilité du fait :

- d'une activité agricole fortement ancrée sur le territoire avec la présence de 15 exploitations agricoles, qui contribuent entre autres, par leur action et leur travail, à la valorisation des paysages et à la préservation de la biodiversité,
- de la présence de secteurs AOC notamment en périphérie immédiate du bourg,
- de la présence de milieux naturels remarquables au premier rang desquels la « Zone Spéciale de Conservation » et la « Zone de Protection Spéciale » couvrant une large partie sud de la commune,
- de la qualité et la diversité des paysages ruraux entre la vallée de la Loire et le plateau bocager, qui offre des vues larges et panoramiques sur le grand paysage,
- du risque d'inondation, qui affecte le sud de la commune et certains espaces bâtis et périphériques du bourg.
- de la présence d'éléments patrimoniaux de grande qualité tant dans le bourg qu'en campagne parmi lesquels deux monuments historiques.

Cette sensibilité sert de support à l'identité de la commune.

A ce titre, elle constitue donc une composante à part entière du projet de la commune et sert de guide et de cadre aux choix de développement des élus notamment en périphérie du bourg.

**RECENTER LE
DÉVELOPPEMENT DE
L'HABITAT SUR LE BOURG
EN MAÎTRISANT
L'ÉTALEMENT URBAIN**

Le bourg de St-Germain des Prés est le cœur de la vie communale puisqu'il accueille l'essentiel des équipements, services et commerces de la commune, qui sont les principaux pôles d'attractivité de la commune (secteur susceptible de générer des besoins de déplacements quotidiens).

Le confortement de l'habitat dans le bourg permet d'implanter la nouvelle population au plus près de ces pôles d'attractivité, de préserver leur dynamique et de faciliter le recours aux déplacements doux pour y accéder.

Ce développement doit toutefois s'envisager au travers d'une démarche permettant de mieux maîtriser le phénomène d'étalement urbain, qui tend à étirer de plus en plus l'agglomération d'est en ouest, du fait de sa situation contrainte entre voie ferrée et zone inondable au sud et RD 723 au nord.

Compte tenu des faibles capacités d'accueil du parc de logements vacants, l'action du P.L.U. se concentre :

- au maximum, sur un confortement de l'habitat à l'intérieur

de la zone agglomérée, dans des secteurs présentant peu ou pas d'enjeu agricole, naturel ou paysager et non soumis à des risques ou nuisances.

Le potentiel offert par ces « vides urbains » ou « dents creuses » permettrait d'accueillir à terme 10 à 12 nouveaux logements. Afin de garantir l'effectivité de cette densification, certains secteurs nécessiteront la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation, pour cadrer leur urbanisation,

- sur un développement dans la continuité immédiate du bourg dès lors que celui-ci est adapté aux besoins en logements de la commune et intègre les objectifs de densité exprimés par le SCOT de Loire en Layon à savoir 15 logements par hectare.

Sur ce point, et au regard des nombreux enjeux (patrimoniaux, paysagers, naturels, risques) existants en périphérie du bourg, les élus s'orientent vers une poursuite du développement à l'ouest de l'agglomération sur le secteur de Bataflème, dans la continuité des dernières opérations urbaines menées sur la commune.

Au final, la limitation de l'étalement urbain permettra :

- d'assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- de maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements,
- de rationaliser l'usage des réseaux existants.

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION DE L'HABITAT EN CAMPAGNE

Hors du bourg, les enjeux agricoles, naturels et paysagers forts nécessitent de maîtriser toute forme de développement et d'exclure le confortement des hameaux par un habitat neuf non agricole.

Pour autant, l'habitat non agricole encore très présent en campagne peut nécessiter certaines adaptations destinées à prendre en compte l'évolution de la vie de leurs habitants.

Pour cela et en conformité avec les possibilités offertes par la loi, le P.L.U. autorise :

- l'évolution de l'habitat existant (aménagement, réfection, extension, etc.)
- sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.

PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

Outre le risque d'inondation lié aux crues de la Loire (PPRi St-Georges, Chalonnes, Montjean), qui affecte l'ensemble de la portion sud du territoire, le P.L.U. intègre l'ensemble des autres risques et nuisances existant :

- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,
- le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques,
- les nuisances liées au bruit, qui affectent particulièrement les abords des grands axes routiers (A11, RD 723) et ferroviaires de la commune et en conséquence, l'ensemble du bourg.

La problématique « bruit » pourra être étendue à d'autres équipements ou activités générateurs de nuisances sonores et qui peuvent être considérés comme non compatibles avec la proximité d'habitations.

- le risque lié au radon.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Par son empreinte sur le territoire communal, l'activité agricole constitue une problématique de premier plan .

Dans le projet communal, cette problématique est appréciée suivant un double axe :

- une activité économique à développer,
- une activité à protéger.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions règlementaires favorables à leur développement et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique.

Ainsi, le P.L.U. garantit :

- la protection des espaces à vocation biologique, agronomique et économique, qui constituent l'outil de travail des entreprises agricoles,
- la préservation des capacités de développement de chaque exploitation du territoire, y compris pour les exploitations situées dans ou à proximité de secteurs à forts enjeux naturels ou du bourg,
- la recherche, autant que possible, de solutions tendant à réduire l'étalement urbain sur des espaces à vocation agricole (densification et mutation des espaces intra-urbains, renforcement de la densité de logements par hectare, exclusion du confortement de l'habitat en campagne hors éventuel changement de destination)
- un dimensionnement de l'extension sur les espaces agricoles adapté aux besoins de développement de la commune en choisissant les secteurs susceptibles, parmi d'autres critères, d'avoir le moins d'impact sur la pérennité de l'activité agricole et le fonctionnement des exploitations agricoles,

PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS / PRÉSERVATION ET REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Le territoire de St-Germain des Prés s'inscrit dans un cadre naturel et écologique de grande qualité : la vallée de la Loire, identifiée comme ensemble écologique majeur dans le cadre du SCOT de Loire en Layon et intégrée dans plusieurs périmètres environnementaux (sites NATURA 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, etc.).

Cet ensemble, qui couvre la quasi-totalité de la portion de territoire située entre la Loire et la voie ferrée est à préserver tant pour son intérêt écologique et de biodiversité que pour son intérêt paysager. Le projet s'attache donc à définir un zonage et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de ce réservoir de biodiversité remarquable.

LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Plus largement, la qualité écologique du territoire tient également à la présence de nombreux éléments participant à la Trame Verte et Bleue.

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats et la perte de biodiversité inhérente.

Sur St-Germain des Prés, la Trame Verte et Bleue intègre :

- au titre de la sous-trame aquatique :
 - la Loire,
 - les autres cours d'eau traversant le territoire de la commune parmi lesquels le ruisseau de Pontron, le ruisseau de Réveillon, le ruisseau de la Bénéaudière et le ruisseau de la Loge.
- au titre de la sous-trame des milieux ouverts humides :
 - l'ensemble des prairies naturelles humides de la vallée de la Loire,
 - les zones humides fonctionnelles identifiées sur la commune et notamment celles qui accompagnent les cours d'eau,
- au titre de la sous-trame boisée et bocagère :
 - les boisements d'intérêt écologique du plateau, en excluant toutefois une protection sur les boisements

faisant l'objet d'une exploitation économique,

- la ripisylve (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau)
- sur le plateau, le réseau de haies bocagères, qui peuvent servir d'appui et faciliter les déplacements de la faune entre le plateau et la vallée mais également avec les territoires limitrophes.

Pour chaque élément composant la Trame Verte et Bleue, le P.L.U. met en place des outils règlementaires adaptés et à même d'assurer la préservation de ces espaces, milieux et éléments tout en intégrant les autres enjeux agricoles, paysagers, de loisirs, etc. qui peuvent les affecter.

PAYSAGES

PRENDRE EN COMPTE ET METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES RURAUX ET DE SON PATRIMOINE

Le territoire de St-Germain des Prés est situé à l'articulation de deux entités paysagères aux caractéristiques distinctes mais pour autant complémentaires :

- la vallée de la Loire et son paysage peu mité et ouvert,
- le plateau bocager depuis lequel se dégagent de nombreuses et larges vues sur l'ensemble du paysage de la vallée de la Loire et son coteau sud.

Le P.L.U. entend **maintenir cet équilibre paysager en intégrant notamment son action dans celle du plan de gestion du Val de Loire UNESCO**, qui, bien qu'il ne couvre pas le territoire communal, peut, par certains aspects, trouver une application directe sur la commune.

Ainsi, il est décidé :

- de favoriser les actions permettant de préserver les points de vue les plus remarquables :
 - sur le fleuve depuis la RD 210, route à vocation touristique en limitant les risques de fermeture du paysage par l'enfrichement des prairies de bord de Loire,
 - sur le grand paysage de la vallée de la Loire depuis le plateau, en facilitant leur découverte par la création d'un itinéraire pédestre sur le plateau,
 - depuis la RD 723, voie à grande circulation, en maintenant quelques ouvertures visuelles ponctuelles vers la vallée.

Au niveau du secteur de Bataflème, la poursuite de l'urbanisation est susceptible d'altérer la perception actuelle du bourg et du coteau sud de la Loire. Sans pouvoir l'éviter, l'aménagement devra prendre en compte cette dimension paysagère et une réflexion sera conduite pour examiner les possibilités de réduction ou de compensation des effets négatifs.

- de protéger les éléments de paysage qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage (jeux d'ouverture et de fermeture visuelle) et garantissent également l'intégration du bâti.

Cette protection sera particulièrement importante en périphérie du bourg pour garantir l'intégration de l'urbanisation existante et future,

- de maintenir le caractère non mité de la vallée de la Loire par son inconstructibilité, d'ores et déjà actée du fait du risque d'inondation,

- de définir les modalités d'intégration paysagère du bâti nouveau au premier rang duquel le bâti agricole.

La protection paysagère sera par ailleurs étendue à certains éléments du patrimoine bâti de la commune dont la préservation n'est pas assurée par ailleurs (tels que les monuments historiques) et qui contribuent à l'identité de la commune, qu'ils s'agissent des moulins, des châteaux, de constructions caractéristiques des bords de Loire, etc.

PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS

La qualité du paysage urbain repose en grande partie sur le cœur de bourg traditionnel associant bâti, murs traditionnels et jardins cultivés, l'ensemble étant ceinturé par les parcs boisés des grandes propriétés.

En conséquence, le P.L.U. pérennise sur le cœur de bourg (en parallèle de la protection au titre des monuments historiques définie autour de l'église) :

- la protection des éléments bâtis majeurs (constructions, murs traditionnels maçonnés)
- la protection des éléments ou ensembles paysagers remarquables (parcs boisés, jardins cultivés), qui constituent des aérations dans la trame dense du cœur de bourg et peuvent, en outre, servir d'appui à certaines formes de biodiversité (« nature dans la ville »),
- la conservation de certaines vues remarquables,
- l'insertion harmonieuse des nouveaux éléments bâtis dans la trame urbaine traditionnelle.

Cette action de protection pourra utilement être prolongée par une action de valorisation et de requalification de certains espaces publics dont le réaménagement est aujourd'hui souhaitable (lotissement des Jousseins).

HABITAT

Pour répondre aux objectifs démographiques mentionnés ci-avant, le projet communal doit programmer une moyenne de **création de 10 logements annuels** sur le territoire communal (soit 100 logement sur la période 2016-2026).

La mise en œuvre de ce programme devra s'effectuer de manière à :

- lisser autant que possible le rythme annuel de construction sur la période 2016-2026 en évitant les variations brutales d'une année sur l'autre,
- maintenir l'équilibre et la diversité du parc de logements afin de favoriser la continuité du parcours résidentiel sur la commune.

Cette diversité porte tant :

- sur les modes d'occupation du parc (accession à la propriété, location). Le P.L.U. porte sur ce point les orientations du SCOT de Loire en Layon, en programmant la création d'au moins 15% de logements locatifs sociaux dans le cadre du projet d'habitat,
 - sur les typologies d'habitat, en prenant toutefois en compte la réalité de la demande de logements sur la commune.
- faciliter la création d'un habitat durable permettant de limiter la part de l'énergie dans les foyers.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Comme exposé auparavant, le développement de l'activité agricole passe par :

- une préservation des terres agricoles et de ce fait par une maîtrise du phénomène d'étalement urbain,
- une maîtrise de la cohabitation entre les activités agricoles et l'habitat non agricole, source de potentiel de conflits de voisinage.

La pérennité de l'économie agricole doit également passer par le confortement des exploitations agricoles et de leurs capacités de développement.

Pour cela, le P.L.U. définit une base réglementaire à même de permettre :

- la réalisation de nouveaux bâtiments ou installations à usage agricole,
- la diversification de l'économie agricole (agrotourisme, commercialisation des produits agricoles...).

AFFIRMER LE BOURG COMME PRINCIPAL PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Les commerces de proximité constituent indéniablement un atout pour la vie locale et son dynamisme.

Leur pérennité et leur confortement sont des enjeux majeurs pour l'avenir dans une commune où les élus souhaitent placer la qualité du cadre de vie au cœur du projet urbain.

Pour maintenir cette dynamique, il est indispensable de conserver une proximité entre les commerces et leur potentiel de clientèle. Il est donc décidé de limiter les risques de dispersion commerciale sur le territoire et de conforter le commerce de proximité dans le bourg au plus près des zones d'habitat actuelles et futures.

La pérennité de l'activité commerciale passe également par le maintien et le renforcement des conditions d'accès aux commerces notamment pour les déplacements doux.

L'offre actuelle en stationnement dans ou près du cœur de bourg, si elle doit être maintenue ne nécessite en revanche pas de renforcement important.

MAINTENIR DES CAPACITÉS D'ACCUEIL POUR LES NOUVELLES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Ces capacités d'accueil et leur localisation doivent être adaptées suivant l'importance et les besoins de chaque activité.

Les sites d'accueil retenus pour les activités économiques (artisanales et industrielles) sont :

- **le bourg de St-Germain** pour les nouvelles activités artisanales ou de services compatibles avec la proximité de zones habitées (ne générant pas de nuisances),

- **la zone d'activités de la Potherie**, zone de développement économique locale.

Cette zone s'insère dans une offre d'accueil complémentaire à celle proposée par les grandes zones intercommunales (zone Anjou Atlantique notamment). Elle a donc vocation à accueillir ou maintenir l'activité artisanale ou la petite industrie sur le territoire de la commune.

Au regard de ces caractéristiques actuelles, il est par ailleurs décidé :

- de limiter sa capacité d'accueil aux potentialités de densification subsistant à l'intérieur de la zone et d'exclure tout développement en extension de la zone,

- de renforcer son attractivité et sa visibilité :

- ⇒ renforcer l'information sur les activités présentes et promouvoir la zone,
- ⇒ en concertation avec le Conseil Départemental, dans le cadre du projet futur de recalibrage de la RD 15, marquer la présence de la zone depuis la voie,
- ⇒ maîtriser les clôtures et l'aspect extérieur des bâtiments visibles depuis la RD 15,
- ⇒ augmenter la perméabilité de la zone pour en faciliter l'accès, optimiser le potentiel, fluidifier et sécuriser les trafics,
- ⇒ envisager la desserte de la zone par les réseaux très haut débit internet

- **la zone Anjou Atlantique**, qui a vocation à accueillir les activités les plus importantes en connexion directe avec l'autoroute A11 et bénéficiant d'excellentes conditions de desserte par les réseaux de communications électroniques (fibre optique).

Compte tenu du potentiel de développement de cette zone mis en place sur le territoire de Champtocé sur Loire, il est décidé de ne pas étendre l'emprise de la zone sur le territoire de St-Germain-des-Prés.

Le P.L.U. exclut en revanche les possibilités de développement d'activités en campagne dans des secteurs où les voiries et réseaux sont inadaptés.

**PROFITER DE L'AXE
TOURISTIQUE MAJEUR DE
LA LOIRE POUR
CONFORTER L'ÉCONOMIE
TOURISTIQUE**

Le P.L.U. encourage le développement d'une économie touristique sur le territoire de la commune, qui s'appuie sur les caractéristiques patrimoniales remarquables du territoire (paysage, patrimoine bâti, espaces naturels...).

Sur ce point, le document d'urbanisme communal :

- prend en compte les projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts,
- permet le renforcement de l'offre d'hébergements à vocation touristique menée dans le cadre d'une valorisation du bâti d'intérêt localisé sur le territoire de la commune.

EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Le taux d'équipement communal apparaît compatible avec les objectifs démographiques définis sur la commune pour les 10 prochaines années.

Sans qu'il soit possible de les évaluer ou de les anticiper avec précision, les évolutions de la population sont toutefois susceptibles d'impacter les équipements existants et de générer de nouveaux besoins.

En matière d'équipements et de loisirs, le P.L.U. prévoit :

- le confortement des pôles d'équipements majeurs identifiables dans le bourg :
 - le **cœur de bourg**, pôle administratif, scolaire et périscolaire :
 - ⇒ préservation des possibilités de confortement des équipements en faveur de l'enfance et la jeunesse autour du site de l'école publique-bibliothèque-restaurant scolaire,
 - ⇒ amélioration des conditions de stationnement à proximité de l'école privée
 - **l'espace des Goganes** :
 - ⇒ préservation du potentiel d'accueil pour de nouveaux équipements au nord de l'espace des Goganes
 - **le pôle sportif et de loisirs** au sud de la voie ferrée en prenant en compte la localisation de ce site dans la zone inondable définie par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation, qui limite fortement les possibilités d'aménagement.
- le renforcement des possibilités d'accessibilité douce vers ces pôles d'équipements (*cf. transports et déplacements*)
- le confortement de la convivialité des espaces de loisirs et des secteurs récréatifs du bourg :
 - valorisation à usage de loisirs du secteur naturel du Pontron, espace de lien entre le bourg et le secteur de Bataflème, en prenant en compte toutefois la sensibilité de ce site vis-à-vis du risque d'inondation et des milieux naturels,
 - préservation, réaménagement ou création d'espaces récréatifs à l'intérieur des quartiers existants ou futurs.
- l'adaptation de l'évolution démographique aux capacités résiduelles de la station d'épuration.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LIMITER LES BESOINS DE DÉPLACEMENTS DE LA POPULATION

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

- par un confortement parallèle de l'habitat, des activités économiques et commerciales et des équipements au sein du bourg,
- par un développement prioritaire des espaces non construits situés à l'intérieur de l'agglomération.

Cette proximité doit permettre de limiter les distances d'accès aux principaux pôles d'attractivité du bourg pour la population résidente actuelle et future et d'inciter ainsi à l'usage des modes de déplacements doux.

RENFORCER LE MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX D'USAGE QUOTIDIEN

En s'appuyant sur le maillage existant et sa structure, le projet communal :

- programme la création de deux nouvelles liaisons douces structurantes au niveau du bourg :
 - une liaison douce permettant de relier le secteur de Bataflème au bourg via le secteur du Pontron,
 - une liaison douce reliant l'impasse de la mairie à l'espace des Goganes.
- met en avant la nécessité de prendre en compte la problématique des cheminements doux dans l'aménagement des nouveaux quartiers,
- exprime le souhait, en concertation avec le Conseil Départemental, de :
 - sécuriser la traversée piéton/vélo de la RD 723, pour desservir le chemin de la Potherie, qui sert d'accès à la zone d'activités de la Potherie et d'appui à un itinéraire pédestre de découverte du territoire,
 - profiter du réaménagement de la RD 15 pour envisager la création d'une liaison douce, en bordure de la ZA de la Potherie.

**FAVORISER LE
COVOITURAGE**

En complément de l'aire de covoiturage existante près de l'accès à l'A11, le P.L.U. formalise la création d'une nouvelle aire de covoiturage près du rond-point de jonction entre la RD 15 et la RD 723.

**DÉVELOPPER LE
MAILLAGE DE
CHEMINEMENTS DE
DÉCOUVERTE DU
TERRITOIRE**

Dans le cadre d'un usage touristique et de loisirs, le P.L.U. identifie et protège les itinéraires de randonnées existants pour assurer la découverte des grandes caractéristiques remarquables du territoire communal.
Les itinéraires existants seront confortés par un nouveau tracé sur le plateau agricole reliant les éléments de patrimoine et les points de vue les plus remarquables sur le grand paysage de la vallée de la Loire.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES/RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le parc d'activités Anjou Atlantique bénéficie d'ores et déjà d'une desserte par le réseau de fibre optique, élément d'attractivité majeur pour l'implantation de nouvelles entreprises.

Dans le même sens, le projet communal tend à faciliter le déploiement à terme des réseaux très haut débit dans le bourg et dans la zone d'activités de la Potherie.

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

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

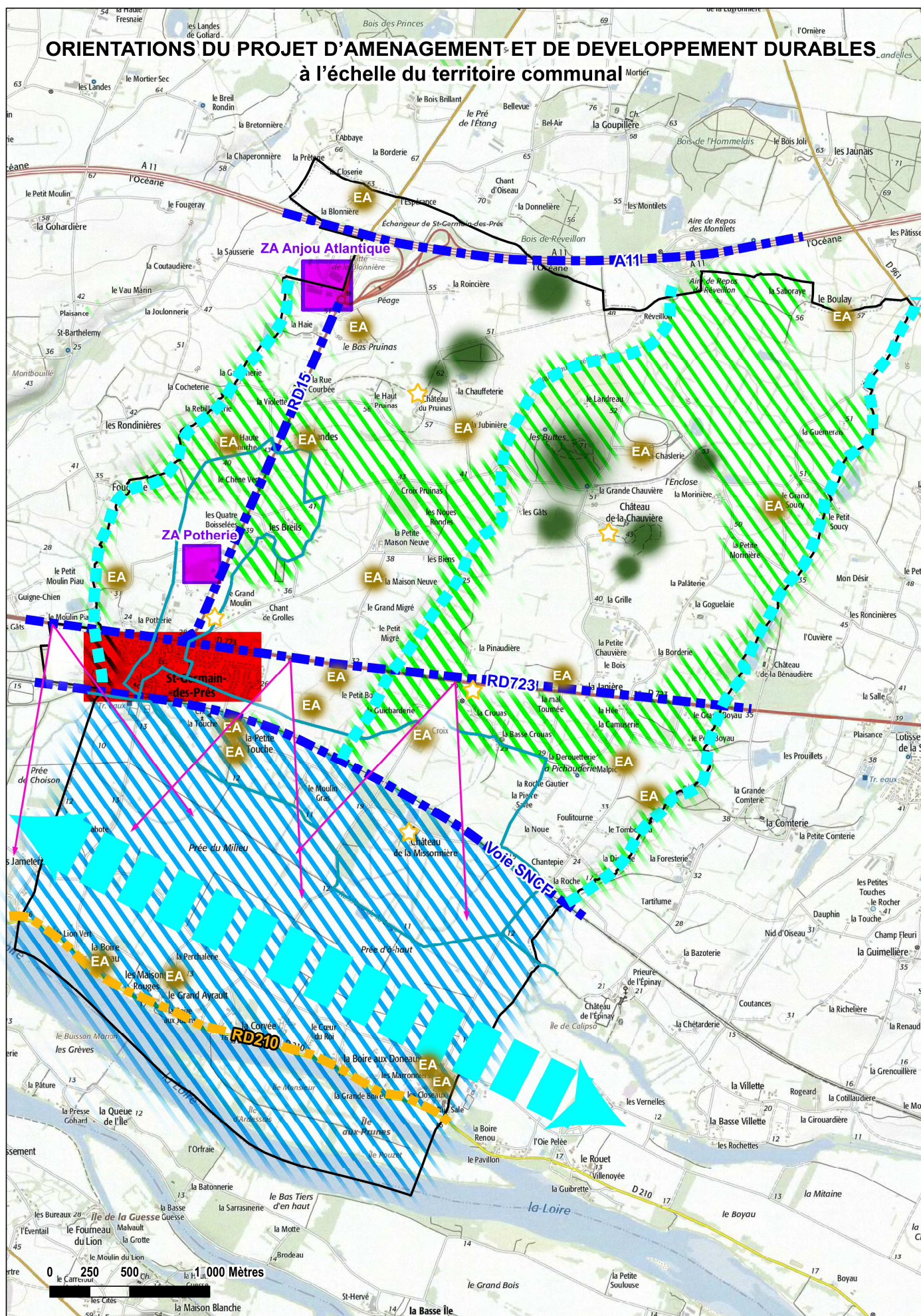
Les orientations définies ci-avant ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

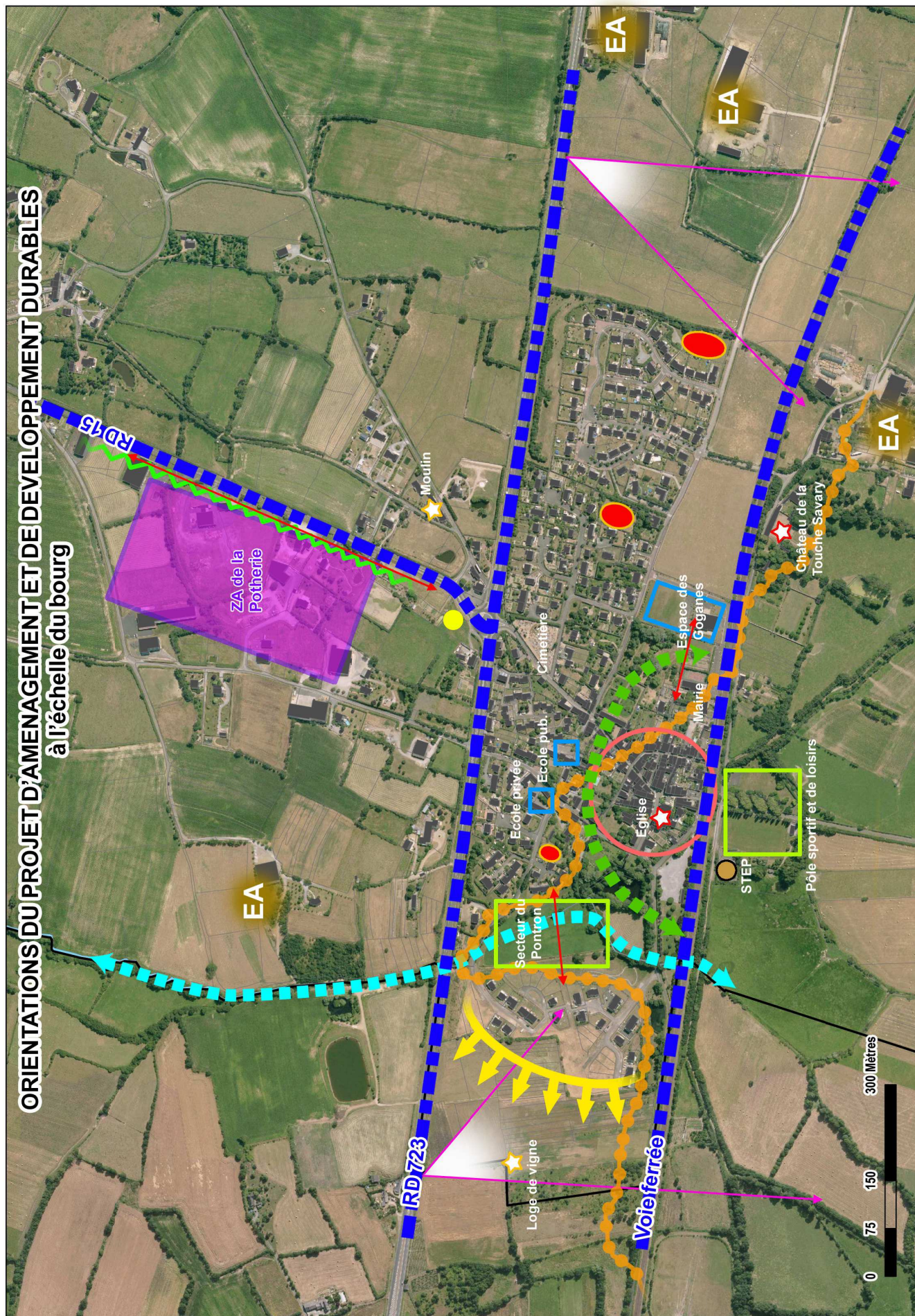
- l'impossibilité d'extension ou de densification des hameaux,
- le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents règlementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare fixé par le SCOT de Loire en Layon,
- Le confortement de l'habitat et des activités économiques au sein des espaces actuellement urbanisés :
 - identification et prise en compte du potentiel des « vides urbains » dans le bourg pour répondre aux besoins en logements de la commune,
 - implantation des activités économiques dans les espaces libres de la ZA de la Potherie.

Au final, le P.L.U. programme :

- un potentiel d'extension pour l'habitat d'environ 6 ha, dans la continuité ouest des espaces urbanisés du bourg,
- l'abandon de tout développement en extension pour les zones d'activités présentes sur le territoire (parc Anjou Atlantique, ZA de la Potherie),
- une réponse à l'ensemble des besoins de la commune durant les 10 prochaines années tout en réduisant à minima par 5 les surfaces toujours disponibles dans le POS pour l'habitat et les activités. Ainsi, plus de 30 ha de surfaces actuellement constructibles dans le P.O.S. seront restitués à l'activité agricole ou aux espaces naturels dans le cadre du P.L.U. :
 - environ 11 ha de surfaces initialement affectées pour le développement des activités économiques,
 - environ 21 ha de surfaces réservées pour le développement de l'habitat

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES à l'échelle du territoire communal





Légende

Milieux naturels et Trame Verte et Bleue



Corridor écologique majeur (vallée de la Loire)



Corridors écologiques secondaires des cours d'eau



Boisement



Ensemble naturel et paysager de la vallée de la Loire



Autres ensembles, milieux, éléments (zones humides, réseau de haies bocagères, etc.) contribuant à la dynamique de la Trame Verte et Bleue

Activité agricole



Site d'exploitation agricole (principal ou secondaire)

Patrimoine et paysage



Monument historique



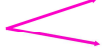
Autre élément patrimonial protégé (liste non exhaustive)



Protection des paysages urbains du cœur de bourg



Protection des éléments ou ensembles paysagers remarquables (parcs, jardins cultivés, etc.) du bourg



Points de vue remarquables existants depuis la RD 723

Déplacements



Axe de déplacements soumis à des contraintes particulières (marge de recul inconstructible en application de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme et/ou zone de nuisances sonores)



Axe de déplacements à vocation touristique (RD 210 : découverte de la vallée de la Loire)



Liaison douce à créer



Aire de covoiturage à créer

Equipements et loisirs



Itinéraires touristiques et de loisirs à préserver et à conforter



Pôle d'équipements du bourg



Espace naturel de loisirs de rayonnement à l'échelle du bourg

Risques



Limite de la zone inondable dans le bourg (PPRI St-Georges, Chalonnes, Montjean)

Habitat



Potentialité de densification de la zone agglomérée du bourg



Développement de l'habitat en extension du bourg à l'ouest (secteur de Bataflème)



Identification du bourg comme :
- seul site de développement de l'habitat,
- principal pôle de développement du commerce de proximité, des services et de l'artisanat non nuisant,
- principal pôle d'équipement

Développement économique



Confortement sans extension des sites économiques existants



Traitement et aménagement de la façade de la zone de la Potherie sur la RD 15 pour renforcer son attractivité