



Document d'Orientations et d'Objectifs

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Sommaire

Avant-Propos

Axe 1 : Diffuser les principes de l'économie circulaire au profit d'un développement responsable et solidaire 6

1.	Intensifier l'armature économique au profit d'une meilleure gestion de l'espace	7
1.1	Conforter l'urbanisme et l'économie circulaire au sein des sites d'activités	8
1.2	Favoriser les pôles et les bourgs comme centralités vivantes et diversifiées	10
1.3	Organiser l'accueil des entreprises avec l'ambition d'une sobriété foncière	12
2.	Assurer une offre commerciale équilibrée sur le territoire	18
2.1	Organiser l'armature commerciale	18
2.2	Inscrire l'offre commerciale dans des lieux privilégiés	20
3.	Bâtir un projet touristique intégré à l'environnement	22
3.1	Conforter l'attractivité de la Loire et des richesses « intérieures »	22
3.2	Garantir la continuité des grands axes d'itinérance active	24
3.3	Consolider les conditions d'accueil	25
3.4	Accentuer la valorisation du patrimoine existant	25
4.	Accompagner une agriculture en mutation	27
4.1	La préservation des potentiels de production	27
4.2	Le maintien d'une cohabitation sereine sur un territoire en mutation	28

Axe 2 : Organiser les conditions de vie pour un territoire respirable..... 30

5.	Continuer à améliorer la qualité de parc de logements existant	31
5.1	Poursuivre la réhabilitation et la rénovation énergétique du parc de logements existants	32
5.2	Intégrer la dimension patrimoniale dans la restauration du bâti d'intérêt pour de l'habitat	33
6.	Accroître la diversification de l'offre d'habitat	34
6.1	Élargir l'offre de logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap	35
6.2	Améliorer l'accès au logement des publics ayant des besoins spécifiques	36
6.3	Favoriser la diversification de l'offre en typologie et en statut d'occupation	36
7.	Répondre aux besoins de logements dans un modèle sobre en foncier	38
7.1	Produire une offre de logements pour l'attrait du territoire et les évolutions des ménages	38
7.2	Assurer la transition du modèle de production de logements vers des formes plus qualitatives	40
8.	Confirmer l'armature territoriale par le maillage des équipements et services	43
8.1	Renouveler les services et équipements pour accompagner la vitalité d'un territoire respirable	43
8.2	Organiser le maillage des équipements et services	44
9.	Améliorer les dessertes vers et entre les pôles de l'armature urbaine	46
9.1	Proposer des alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements au sein des Mauges	47
9.2	Organiser la cohabitation des usages pour un territoire respirable	47
9.3	Diversifier les solutions de déplacement pour faire de l'intermodalité une routine de mobilité	48
10.	Renforcer les connexions avec les pôles de l'archipel régional par les réseaux structurants	49
10.1	Renforcer la centralité et l'intermodalité des gares de Chemillé, Torfou et des territoires voisins	49
10.2	Poursuivre la sécurisation des axes routiers structurants	50
10.3	Offrir un haut niveau de service des infrastructures THD et télécom	50

Axe 3 : Orienter la trajectoire de sobriété du territoire pour relever les défis du changement climatique 51

11.	Soutenir les initiatives et actions organisant la transition vers la neutralité carbone des mobilités	52
11.1	Veiller à proposer des solutions de mobilité couvrant la diversité des besoins et situations individuelles	52
11.2	Déployer des infrastructures et des équipements pour accélérer la transition vers l'électro-mobilité	52
11.3	Articuler aménagement, mobilité et numérique pour réduire les besoins de mobilité	53
12.	Encourager l'excellence énergétique du territoire des Mauges	54
12.1	Mauges Communauté : un territoire à énergie positive en 2050	55
12.2	Soutenir la transition énergétique du parc de logements	56
12.3	Projeter l'aménagement par des solutions de mobilité raisonnée et décarbonée	56
13.	Climat	57
13.1	Engager un nouveau modèle d'aménagement plus résilient	58
13.2	Mettre en œuvre une stratégie climatique ambitieuse	61

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

14.	Préserver et valoriser les richesses naturelles et la biodiversité	62
14.1	Améliorer les potentialités de la trame verte et bleue	64
14.2	Renforcer les liens entre nature et santé	64
15.	Le paysage et patrimoine rural, industriel et ligérien - un atout pour (re)penser l'avenir	68
15.1	Assurer le développement territorial en respectant les identités paysagères	69
15.2	S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour engager une amélioration du cadre de vie	71
16.	Valoriser et préserver les ressources	73
16.1	Préserver la ressource en eau des Mauges.....	74
16.2	Concilier le développement du territoire et ressource en eau.....	75
16.3	Gérer les eaux usées.....	76
16.4	Préserver les ressources du sol et du sous-sol.....	77
17.	Limitier l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances.....	79
17.1	Définir une stratégie intégrant les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire	80
17.2	Gérer les risques et nuisances technologiques pour assurer la santé publique.....	80
Volet commercial valant DAACL		81
18.	Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)	82
18.1	Les conditions d'implantation en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP).....	85
18.2	La localisation préférentielle des équipements de logistique commerciale	92

Avant-propos

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) précise le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) au travers de prescriptions opposables. Ce caractère de compatibilité qui s'impose à plusieurs documents (PLU, PLH, plan de mobilité, opération d'aménagement...), exige du DOO une approche pragmatique quant aux capacités à faire des collectivités, et pédagogique dans un souci de clarté vis-à-vis des élus, des services des collectivités, des partenaires et des citoyens.

Inscrit dans le long terme, le DOO traduit la volonté de faire des élus. Il constitue un document d'intentions politiques servant à cadrer l'aménagement du territoire et à guider de manière cohérente des actions sectorielles menées par les collectivités.

Ainsi, le SCoT vise à **soutenir la capacité des Mauges à être un territoire respirable**. Cet engagement pris dans le PAS est confirmé dans le DOO aussi bien dans l'accès à l'eau et à sa préservation, la recherche de lieux de fraîcheur, la connexion à un espace de nature du bocage ou des bords de Loire, la disponibilité d'une offre de logement adapté et confortable à toute saison, la garantie d'un air de meilleure qualité et de produits locaux ... où la communauté humaine et solidaire forme un socle aux Mauges. Il s'agit de prendre en compte les interactions entre environnement, santé et bien-être pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Pour répondre aux défis climatiques, cette ambition d'être un territoire respirable vise à assurer un cadre de vie pérenne pour l'ensemble du vivant sur les Mauges. Faire évoluer les pratiques d'aménagement dépasse la seule sobriété foncière, pour générer un cadre de vie sain et accueillant pour tous.

Le DOO est organisé en trois parties, dans le respect de l'article L.141-4 du code de l'urbanisme, et il s'attache à révéler cette ambition d'être un territoire respirable, au travers des prescriptions qui sont guidées par :

- Favoriser l'exposition des populations à des facteurs de protection comme la pratique d'activité physique, l'accès aux soins, aux espaces verts et espaces de rencontres ;
- Réduire l'exposition des populations à des facteurs de risques tel que la mauvaise qualité de l'air, les nuisances sonores, l'isolement social ;
- Et sans aggraver des situations d'inégalités sociales de santé.

Un territoire accueillant, la qualité de vie comme facteur d'attractivité

Afficher l'ambition d'être un territoire respirable vise à soutenir l'attractivité du territoire, en tant que facteur pour maintenir la dynamique et la fierté des Mauges. De manière complémentaire, être un territoire « accueillant », c'est chercher par exemple à mieux comprendre les liens entre la qualité du logement (matériaux, ouvertures), les formes urbaines (orientations, espaces publics, etc.) et la santé des habitants (accès aux services, à la nature, à la pratique d'activités quotidiennes, ...). Cette approche se transpose au monde économique au travers des liens entre la qualité de vie au travail des actifs et leurs interactions avec leur environnement immédiat. Elle se décline également au travers d'un tourisme faisant de la richesse du milieu naturel et humain un relai d'identité. Cette amélioration souhaitée du cadre de vie constitue un atout majeur pour renforcer l'identité et le rayonnement des Mauges, un véritable argument pour attirer des jeunes ménages, faciliter des recrutements et renforcer les initiatives locales. Cette ambition d'attractivité est également ciblée vers les seniors, tout autant que dans la capacité à accompagner leur maintien dans un domicile adapté. L'aménagement du territoire, en intégrant des critères de qualité de l'air, de biodiversité, et de confort urbain, favorise un environnement propice au bien-être. Le SCoT des Mauges apporte une garantie tangible à cette approche en harmonisant les politiques publiques pour que l'amélioration de la qualité de vie soit au cœur des choix d'urbanisme et d'aménagement, rendant le territoire plus attractif et accueillant pour tous : habitants, usagers au quotidien et touristes fidèles ou plus ponctuels.

Le SCoT, une application de l'ambition d'être un « territoire respirable »

Outil intégrateur, le SCoT permet de réguler et d'harmoniser les politiques d'aménagement. Sur la base des travaux menés de manière collective avec les élus et acteurs dont le socle associatif, le SCoT contient des prescriptions portant sur la qualité de l'air, le cadre de vie, la biodiversité, le déploiement de pistes cyclables, l'amélioration des espaces publics, l'économie circulaire, la prise en compte des trames vertes et bleues, l'urbanisme favorable à la santé... qui prises dans leur ensemble, apportent cette transversalité exprimée par l'ambition de « territoire respirable ». Cette approche globale a été construite avec l'appui du guide ISadOrA dédié à l'intégration de la santé dans les opérations d'aménagements. C'est ainsi que les prescriptions du SCoT suivent ce fil conducteur du territoire respirable pour mieux saisir les impacts attendus du PAS.



Axe 1 : **Diffuser les principes de l'économie circulaire au profit d'un développement responsable et solidaire**

1. Intensifier l'armature économique au profit d'une meilleure gestion de l'espace

Rappel du diagnostic :

L'activité manufacturière diversifiée reste ancrée dans les valeurs du territoire et des savoir-faire y ont été cultivés en particulier dans l'économie circulaire. L'emploi industriel ne s'est néanmoins pas développé au cours des dernières années. Si l'emploi de services a pris une part plus importante, les actifs des Mauges travaillant sur les pôles voisins ont été de plus en plus nombreux, générant de nouveaux déplacements quotidiens.

La gestion économe de l'espace a été privilégiée dans l'aménagement des zones d'activités économiques, avec une installation plus importante d'entreprises dans les parcs structurants proches des grands axes routiers, au détriment des plus petites ZAE de l'intérieur du territoire où le relatif isolement routier et surtout ferroviaire persiste.

Fort d'une culture entrepreneuriale et d'actifs attachés à leur territoire, la reconversion de friches manufacturières s'opère en renouvellement urbain et offre des opportunités de résilience sur l'ensemble des bourgs. Le caractère rural du territoire attire pour son cadre de vie respirable mais souffre d'un déficit d'attractivité rendant plus délicat les recrutements indispensables à l'industrie verte (formation, vie sociale et culturelle, ...).

Rappel du PAS :

Plusieurs axes du Projet d'Aménagement Stratégique s'attachent à mettre en avant l'armature économique du territoire :

- Se doter d'une stratégie d'accueil cohérente de toutes les activités (industrie, artisanat, transport, commerce, tertiaire...) avec les nouvelles conditions d'aménagement liées au ZAN, pour assurer une complémentarité de l'offre foncière économique à l'échelle du territoire et garantir la gestion des zones d'activités dans le temps long pour assurer leur renouvellement ;
- Inscrire -en lien avec Territoires d'Industrie- quelques sites industriels clés en main aux emplacements stratégiques du territoire pour participer à la réindustrialisation verte, afin de faciliter des implantations industrielles dans des sites performants.
- Privilégier la densification des zones d'activités économiques par la mobilisation des espaces sous-occupés, vacants, ou en friche ;
- Une dynamique entrepreneuriale collective à accompagner sans cesse
- Engager des opérations de revitalisation des centralités au profit d'une meilleure densité fonctionnelle composée d'une offre de nouveaux logements et d'un socle de commerces et services élémentaires.
- Maintenir les activités déjà implantées sur le territoire, en particulier celles constitutives de l'image des « usines à la campagne » spécifiques au territoire ;
- Accorder une attention spécifique aux projets d'implantation d'entreprises dédiées à la fabrique territoriale sur l'économie et l'urbanisme circulaires (réparer – réutiliser – partager), par la mise à disposition de capacités d'accueil, et par un soutien au renforcement des compétences dans ces domaines d'activités.

1.1 Conforter l'urbanisme et l'économie circulaire au sein des sites d'activités

1.1.1 Poursuivre l'action foncière vers le renouvellement urbain

La mise en œuvre et le suivi du SCOT permettent de consolider la connaissance des **gisements fonciers au sein des zones d'activités économiques (ZAE)** et de déterminer les modalités pour les valoriser en concertation avec le tissu économique afin de s'inscrire dans la trajectoire ZAN. Les conditions pour l'optimisation de leurs occupations sont ainsi à définir à partir de l'inventaire partagé du foncier et de l'immobilier à vocation économique réalisé par Mauges Communauté. Une connaissance fine des gisements fonciers est nécessaire pour les exploiter : les outils d'observation sont mobilisés en continu pour suivre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et repérer les gisements d'optimisation foncière et immobilière (inventaire foncier)

L'**optimisation foncière** vise à privilégier une urbanisation des potentiels fonciers libres ou interstitiels situés au sein des ZAE, à la remobilisation de locaux vacants et de friches ainsi qu'à l'intensification des usages et occupations du sol.

Ces conditions pour l'optimisation foncière sont précisées dans les documents d'urbanisme des communes. La mixité fonctionnelle dans les ZAE existantes est encouragée par la valorisation de ces gisements, en cohérence avec les destinations d'activités ciblées dans les PLU.

En lien avec le programme d'action économie circulaire de Mauges Communauté, les opérations de requalifications de ZAE existantes seront poursuivies dans un cadre pluriannuel.

Dans le prolongement du projet emblématique de Synergie (ancien site Lacroix), l'**action foncière dédiée à l'économie** de Mauges Communauté, en concertation avec les communes, doit se poursuivre vers la **reconquête ciblée des friches**. Elle peut prendre plusieurs formes et répondre à plusieurs objectifs : urbain, paysager, environnemental, énergétique, patrimonial, mobilité... Elle peut intégrer une gestion transitoire des sites en attente de requalification et de projet de renouvellement urbain. Cela peut se traduire par :

- **une gestion transitoire intégrant une dimension expérimentale** afin d'amplifier les usages de manière provisoire (réanimer l'espace, valoriser ses potentialités, expérimenter de nouvelles pratiques, encourager le réemploi, communiquer...).
- **des formes urbaines légères, évolutives et réversibles** permises sur le site dans le respect des règles de sécurité et de la sensibilité environnementale du milieu récepteur.

1.1.2 Accompagner l'innovation circulaire

L'**accompagnement de la filière de l'économie circulaire** doit être poursuivie en partenariat avec les entreprises concernées de toutes tailles et en incluant les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire, actifs dans les Mauges. Cet accompagnement se fait notamment en lien avec Synergie, le PCAET et le Programme d'action Économie Circulaire de Mauges Communauté.

L'application des principes de l'Écologie Industrielle Territoriale (EIT) se concrétise dans l'aménagement et le renouvellement des zones d'activités économiques en faveur de l'accueil de projets innovants, de l'optimisation de la gestion des ressources des industries (eau, énergies), de la mise en place de plans de mobilité des salariés mutualisés ...

L'organisation logistique locale de l'économie circulaire est à accompagner au sein des zones d'activités avec les filières concernées (en particulier matériaux du BTP, biodéchets...) pour une gestion facilitée des déchets sur le territoire (stockage, tri, traitement et valorisation des matières sur des plateformes dédiées ou des espaces temporaires).

Les PLU apportent une approche pragmatique au programme d'actions de l'économie circulaire au profit de l'éco-exemplarité des 6 communes. L'intégration de la circularité dans la politique d'aménagement et de gestion du foncier passe par :

- Mettre en place des **circuits courts de matières premières**
- Favoriser la **récupération des eaux usées** dans les process de production
- Intégrer les besoins de **gestion optimisée des déchets des professionnels et des filières de valorisation** associées aux recycleries et matériauthèques locales
- Accompagner les **synergies interentreprises dans les zones d'activités** (mutualisation d'espace, traitement mutualisé des déchets, plateformes de réemploi, boucles locales d'énergies...)

1.1.3 Agir pour la performance environnementale et énergétique

Dans le prolongement des initiatives regroupées sur Synergie, les acteurs publics et les acteurs privés du territoire (entreprises, collectifs citoyens, agriculteurs...) développent des opérations immobilières et des espaces d'activités dans une démarche de **performance environnementale et énergétique** en lien avec les objectifs nationaux et le PCAET, tant dans le neuf que dans l'ancien (rénovation / réhabilitation) : réduction des consommations d'énergie, décarbonation des équipements, production d'énergies renouvelables (EnR), Analyse du Cycle de Vie, hors-site et matériaux bio sourcés locaux, autoconsommation collective, chaleur fatale, réseau froid.

Les initiatives en matière de **réversibilité** des bâtiments sont à encourager.

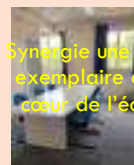
Pour aller plus loin

Exemple de transposition/application d'une prescription

Synergie à Montrevault-sur-Èvre est un projet immobilier **dédié à l'innovation dans l'économie circulaire**. Depuis, la reprise des locaux par la collectivité à l'occasion du déménagement/agrandissement de l'usine Lacroix Electronics, le site concentre toutes les expérimentations, mettant en avant la question du réemploi comme axe central du projet. Il est inscrit dans le Programme d'action Économie Circulaire de Mauges Communauté très avancé et associe de nombreux projets portés par les industriels. C'est aussi un lieu de rencontres et porteur d'innovations et de formations professionnelles.

Porte drapeau d'un écosystème puissant dans la valorisation associant la collectivité, les organismes de formation, les entreprises et les jeunes, sa position sur un axe structurant est l'occasion d'afficher une modernité ancrée dans le territoire.

Modèle de renouvellement urbain prenant en compte le patrimoine bâti industriel, il doit être démonstrateur d'un point de vue architectural et urbain. Cet également un exemple de mutualisation de fonctions complémentaires : secteurs productifs, de formation, de convivialité, coworking, bureaux...



Synergie une reconversion industrielle exemplaire qui place le collectif au cœur de l'écosystème des Mauges



Mulliez-Flory : une deuxième vie des tissus usagers

1.2 Favoriser les pôles et les bourgs comme centralités vivantes et diversifiées

1.2.1 Qualifier les centralités

La centralité correspond aux secteurs d'une commune caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité que la moyenne de la commune), la présence d'équipements et espaces publics, la mixité de fonctions (habitat, commerce, équipements), une facilité pour les déplacements doux... Les notions de "centre-bourg", "centre-ville", "centre historique" ou "cœur d'un quartier" sont présents au sein de centralités, et elles peuvent être accompagnées de parties complémentaires du tissu urbain qui présentent des caractéristiques similaires.

Sur la base de l'armature urbaine, chaque PLU définit spatialement et avec précision (à la parcelle), le(s) périmètre(s) de centralité.

1.2.2 Soutenir le développement des centralités

Le SCOT prévoit dans son DAACL des dispositions pour privilégier le maintien et si possible le retour des activités de commerce, de services et de petit artisanat dans les centralités.

Cette mixité fonctionnelle est cohérente avec la trajectoire ZAN dans le but de :

- Prévoir les conditions nécessaires au **maintien et au développement d'un tissu économique dynamique et diversifié** dans tous les domaines d'activité (commerce, services et petit artisanat) au sein des centralités.
- Adosser des **vocations plurielles aux centralités** permettant ainsi des mutualisations de stationnement, la faculté de superposer des fonctions favorables à la densité urbaine, de renforcer la mixité fonctionnelle (habitat, équipement, espace public de socialisation, commerce, service...).
- Privilégier la **logique de renouvellement urbain**, dans un souci de préserver l'ambiance architecturale et patrimoniale, par la valorisation des friches bâties, sans exclure d'autres gisements potentiels. Dans ce sens, les opérations de renouvellement urbain d'ensemble cohérents sont encouragées au travers des PLU (OAP...) afin de favoriser l'optimisation de l'espace, les mixités éventuelles et les mutualisations.
- Développer **une offre immobilière spécifique au sein des centralités**, comme l'offre de bureaux et de petites cellules commerciales sont à privilégier dans les centralités des pôles qui bénéficient d'une offre de services proches et d'une bonne desserte en transport en commun ou en modes doux (exemple : transformation d'anciens sites d'activités en locaux professionnels pour les services à la personne et aux entreprises, le commerce...).
- Garantir les conditions de **bonne cohabitation des activités au sein des centralités** et des autres composantes du tissu urbain (faubourg, frange urbaine...), en particulier pour y permettre le maintien ou l'accueil d'activités artisanales légères, y compris dans des espaces de renouvellement urbain. Cette cohabitation porte notamment sur les impacts avec les quartiers résidentiels et les éléments de patrimoine afin que les activités n'occasionnent pas de nuisances incompatibles (Bruit, odeurs, aspect extérieur et covisibilité, hauteurs...). Les conditions doivent être réunies pour assurer un cadre de vie et un cadre de travail de qualité.

1.3 Organiser l'accueil des entreprises avec l'ambition d'une sobriété foncière

1.3.1 Affirmer l'armature économique :

Depuis 2016, l'aménagement et la commercialisation des zones d'activités s'effectuent à l'échelle du SCoT, et non plus comme auparavant au niveau des six Communautés de Communes. Cette coordination du maillage de ces zones d'activités s'est appuyée sur la hiérarchie définie dans le SCoT de 2013. Avec la mise en place des 6 PLU, des arbitrages fonciers conséquents ont été effectués pour **recentrer l'offre sur les parcs structurants** et légitimer les orientations de développement économique.

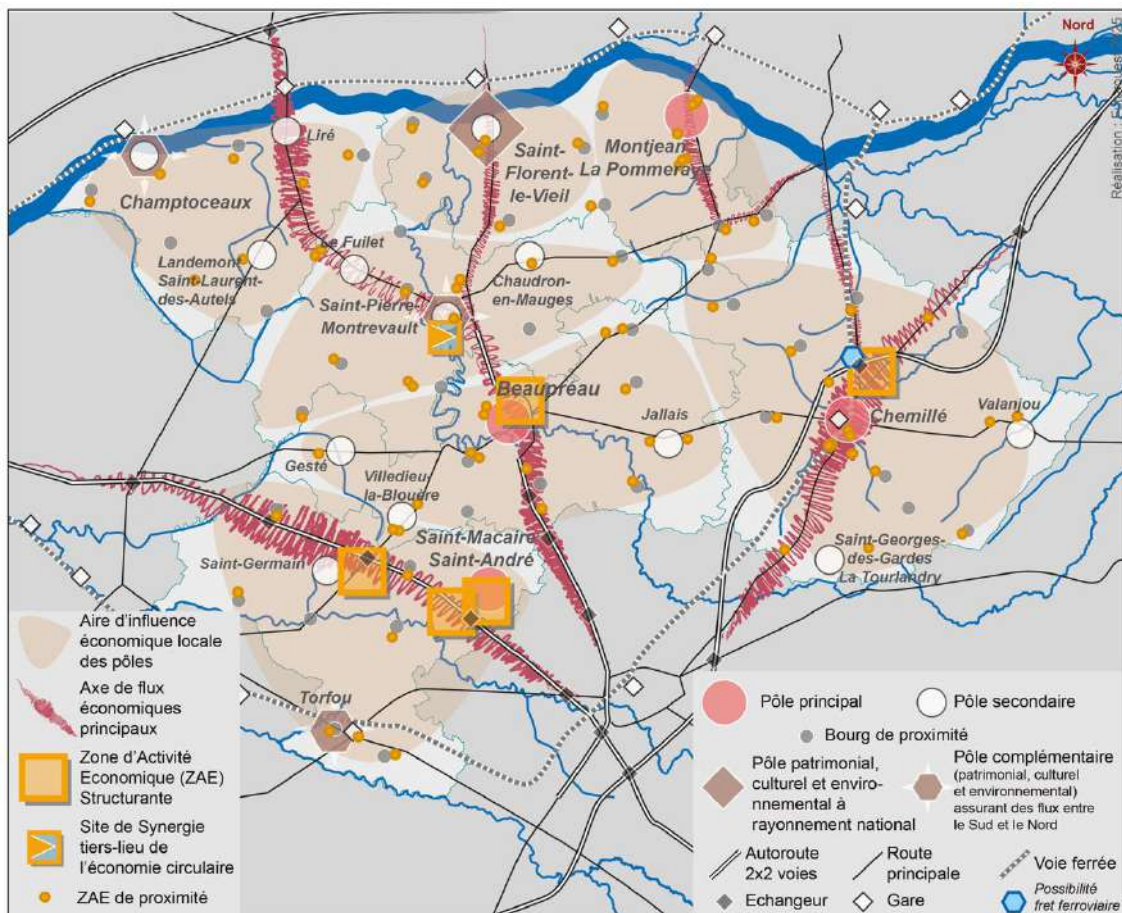
En lien avec la trajectoire ZAN ci-dessous, le SCOT privilégie une **armature économique productive** hiérarchisée. Elle inclut en premier lieu les **Zones d'Activités Économiques (ZAE)** selon deux échelons :

- Les **ZAE structurantes** qui conservent une vocation privilégiée vers les activités industrielles -en particulier circulaires- ou directement liées à l'industrie, aux activités de gros ciblées, à la logistique industrielle soutenant les entreprises du territoire ... et à l'exclusion des commerces (hors Secteurs d'Implantations Périphériques définis au DAACL) et des services aux particuliers. Les ZAE structurantes sont connectées aux grands axes routiers et de grande taille (au moins 20 ha et pouvant dépasser les 100 ha).

Les ZAE Structurantes sont les suivantes : la ZA de Beaupréau à Beaupréau-en-Mauges, la ZA des Trois-Routes à Chemillé-en-Anjou, la ZA Val de Moine – Terrionnière, la ZA Actipole et la ZA Les Alouettes – Corbière à Sèvremoine

- Les **ZAE de proximité** essentiellement dédiées à l'artisanat, la petite industrie, au BTP, aux distributeurs en gros, au transport, ... et à l'exclusion des nouveaux commerces et des services. Leur confortement bénéficie d'une gestion selon les principes de l'économie circulaire. Les extensions limitées des commerces et des services existants sont autorisées de manière mesurée et exceptionnelle.

Le maillage des activités repose sur cette prise de compétence progressive de la gestion du foncier économique par Mauges Communauté. La connaissance fine du tissu économique au sein des 6 communes s'adosse à l'armature territoriale pour constituer des « aires d'influence économique locale des pôles ». Cette importance accordée à l'échelle de proximité s'inscrit dans l'histoire des « usines à la campagne » qui font la richesse de l'économie des Mauges. Cette dernière est également dynamisée par son inscription dans un espace plus large, ce qui implique une connexion dans les « axes de flux économiques principaux ». Ils reposent sur les liaisons routières majeures pour connecter le territoire aux métropoles et agglomérations proches (Nantes, Angers, Cholet, Ancenis...).



L'armature économique pour l'accueil et le développement des entreprises

Ces Zones d'Activités Économiques relèvent de la compétence de Mauges Communauté qui animent et coordonnent les actions en faveur de leur requalification et de leur extension contenue au respect de la trajectoire ZAN. Mauges Communauté mène des **démarches de requalification de ZAE** (à l'exemple des actions engagées sur ZI de la Courbière à Saint-Macaire-en-Mauges / Sèvremoine, ZA le Patis de Saint-Laurent-des-Autels / Orée-d'Anjou) et la stratégie foncière a permis de cibler les **potentialités d'optimisation au sein des zones d'activités**. Le **programme d'actions d'économie circulaire de Mauges Communauté s'applique en premier lieu sur la politique d'aménagement et de gestion du foncier en ZAE**, afin de limiter l'étalement urbain des emprises économiques. La mobilisation d'une bonne partie de ces espaces s'inscrit dans une démarche concertée avec les porteurs privés. L'accompagnement des entreprises dans leurs projets de développement repose sur cette approche d'optimisation des espaces existants, de mobilisation en priorité au sein de la trame bâtie, et de compensation pour toute extension mesurée envisagée.

Elle comprend en second lieu **les centralités des pôles et des bourgs de proximité**, où l'offre économique y est diversifiée avec une dominante résidentielle dans une logique de mixité fonctionnelle. Ces centralités permettent dans un espace dense du tissu urbain de faciliter les pratiques de proximité au contact de commerces, services et d'équipements.

La préservation de façades vivantes au sein des centralités relève d'interventions coordonnées en matière de positionnement des équipements, de traitement de l'espace public, de mise en place d'un plan de circulation adaptée en lien avec les aires de stationnement, de définition de linéaires commerciaux et/ou de périmètre de centralité dans le PLU...

Elle concerne enfin les nombreuses activités historiquement diffuses très dynamiques sur le territoire.

Les sites d'activités existants hors ZAE et hors centralité, dans le diffus ou avec des entreprises isolées, sont confortées pour maintenir la performance de ces outils productifs en accord avec la représentation des « industries à la campagne ». Leur optimisation sur site est encouragée ainsi que leur démarche d'efficacité énergétique en lien avec le programme d'économie circulaire de Mauges Communauté.

1.3.2 Accroître la qualité des ZAE et des pôles économiques

L'aménagement des ZAE est réalisé selon des prérogatives qualitatives pour générer un cadre de vie et de travail privilégiés.

Pour les ZAE en cours d'aménagement et les opérations de renouvellement urbain à dominante économique, la **qualité pour les opérations de construction et d'aménagement** est favorisée par la mise en place d'outils prescriptifs et pédagogiques dans les domaines architecturaux, du paysage et de l'environnement (Cahiers de prescriptions, Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), Orientation d'Aménagement et de Programmation de site et thématique, etc.). Ils portent sur les mutualisations de stationnement, d'espaces de respiration (lieux de pause/repos, ilot de fraîcheur, espace de biodiversité, etc.), de la protection incendie, d'aires de livraisons, de l'énergie, ainsi que la maîtrise de la pollution lumineuse, la valorisation des Déchets Industriels Banals, la signalétique, l'utilisation de mobilités alternatives, la biodiversité et la gestion intégrée des eaux pluviales.

Les **requalifications** de ZAE sont également l'occasion d'intégrer ces outils qualitatifs dans les sites existants d'autant plus lorsque ces ZAE constituent des entrées de ville.

Pour les espaces verts et bleus présents au sein des sites d'activités, de **nouvelles pratiques de gestion des espaces** sont mises en place en lien avec la préservation de l'environnement et le soutien à la biodiversité (éco pâturage, verger, perméabilité des sols, essences végétales, rôles des haies, noues, ...).

1.3.3 Programmer la pérennité foncière des ZAE pour garantir une offre dans la durée

Le SCOT préconise la mise en œuvre progressive de **nouveaux modes de commercialisation du foncier cessible, gage de gestion de l'espace et d'attractivité**. Mauges Communauté, collectivité en charge des ZAE, étudie les modalités pour :

- Instaurer des outils d'engagement et des modalités de suivi de **la qualité architecturale, paysagère et environnementale des projets** (exemple de l'Obligation Réelle Environnementale).

- Instaurer de nouvelles formes de contractualisation avec les entreprises pour la **mise à disposition du foncier** : clauses de réméré, bail emphytéotique, bail à construction, bail réel solidaire activités, etc.
- Pour rendre visible les disponibilités des parcs d'activités structurants, Mauges Communauté a ainsi positionné son offre de parcs d'activités structurants (Val de Moine et Actipole) dans les dispositifs existants (France Foncier+, Solution Ouest Implantation...) en prenant **le soin d'articuler les besoins de développement économique et les objectifs de sobriété foncière**. Cette visibilité des disponibilités foncières et immobilières participe à la réindustrialisation des territoires.

En lien avec la trajectoire ZAN, l'objectif premier de « conforter l'urbanisme et l'économie circulaire au sein des sites d'activités » donne **la priorité à la requalification de l'existant et la mobilisation des gisements fonciers**. En l'absence de maîtrise publique complète des parcs d'activités, il n'apparaît pas pertinent de fixer des objectifs chiffrés de renouvellement des ZAE. Toutefois, **les opérations de requalification des ZAE existantes sont guidées par les incitations à :**

- **Diviser les grandes parcelles peu ou sous-occupées,**
- **Permettre l'élévation en hauteur dans une logique de verticalisation des process de production et de stockage, concevoir des bâtiments multifonctionnels,**
- Intégrer les principes en faveur de la **mutualisation des espaces...**

L'utilisation de nouvelles surfaces de foncier en continuité des zones d'activités existantes suit un phasage pour garantir au préalable la mobilisation des gisements existants. **L'ouverture de nouveaux fonciers à l'urbanisation sur une zone ne sera possible que si la proportion de disponibilité de terrains nus non commercialisés (hors friche) est inférieure à 30% de l'ensemble des surfaces d'une zone structurante ou 15% de l'ensemble des surfaces d'une zone de proximité.** Cette condition sur l'offre foncière est ajustée au plus près des besoins des projets des entreprises en tenant compte de l'armature économique :

- Concernant les ZAE structurantes, la nouvelle offre foncière économique (hors gisement mobilisable) est localisée en priorité en extension des zones existantes. **Cette extension est mobilisée si la ZAE structurante est occupée à hauteur d'au moins 70% de l'enveloppe existante et/ou si aucun lot n'offre une diversité de taille suffisante au regard des besoins des entreprises demandeuses.** D'autres localisations complémentaires des ZAE structurantes peuvent être envisagées, dans le respect de la jauge foncière économique attribuée à l'échelle de Mauges Communauté, pour permettre l'implantation de projets aux besoins ou contraintes spécifiques (énergie, infrastructures, nuisances...) ou si, après études préalables, la faisabilité des extensions n'était pas démontrée.
- Pour les ZAE de proximité, la priorité est mise sur densification et l'optimisation de l'existant. **Un développement modéré est autorisé, à condition que la ZAE de proximité soit occupée à hauteur d'au moins 85% de l'enveloppe existante.** Ce développement est possible en fonction des besoins identifiés localement, notamment pour permettre le développement d'entreprises endogènes qui souhaitent garder leur implantation locale. Par exception, d'autres localisations peuvent être envisagées dans le respect de la jauge foncière attribuée à chaque commune et déterminée selon une trajectoire de sobriété foncière définie à l'échelle des Mauges (objectif 13.1).

- Pour les extensions envisagées, la maîtrise par Mauges Communauté d'un ensemble de compétences, en plus du développement économique, garantit la capacité à coordonner le pilotage des conditions d'aménagement selon les normes réglementaires en matière d'urbanisme, de gestion de l'eau et des déchets, des transitions, des mobilités... Ainsi, **la consommation foncière prévue au titre des zones d'activités est maîtrisée par la Communauté d'Agglomération qui assure la coordination des besoins entre les 6 communes.**

1.3.4 Mettre en œuvre l'intensification des activités économiques

Gage de la trajectoire ZAN et en lien avec le nouveau modèle d'aménagement circulaire de Mauges Communauté, les documents d'urbanisme prennent en compte les diversités urbaines du territoire pour proposer plus de valeur ajoutée économique et d'emplois dans un espace densifié et doté d'une mixité de fonctions. L'attention est portée aux cohabitations des zones d'activités aux franges urbaines avec les espaces résidentiels : stationnements (nombre, faculté de mutualiser les emplacements, foisonnement lié à la mixité fonctionnelle, etc.), hauteurs des bâtis autorisées plus importantes (selon l'ambiance patrimoniale et architecturale proche), espaces verts (avec de véritables usages y compris de biodiversité), des mutualisations possibles et nuisances possibles (visuel, olfactive ou sonore).

La mixité fonctionnelle, dans les zones d'activités, permet d'apporter des services de proximité utiles aux entreprises et aux salariés (salles de réunions, services de garde pour la petite enfance, restauration collective, transports alternatifs ...), sans que ces implantations ne remettent en cause la vocation principale de la zone et la dynamique des centralités urbaines proches. La notion de mixité fonctionnelle entre production, formation, télétravail et hébergement est tout particulièrement appliquée au site pilote de **Synergie** à Montrevault -sur-Èvre.

Des **opérations démonstratives** d'initiative privée ou publique sont encouragées au regard des opérations d'immobilier d'entreprises performantes du point de vue du mode constructif, des énergies et de l'architecture : tertiaire, villages d'artisans, logistique industrielle...

Dans les ZAE ou les opérations de renouvellement urbain comportant un volet économique, les **activités de services aux entreprises** sont encouragées sous forme groupée en **immobilier d'entreprise**.

Les PLU visent l'intensification des activités économiques au sein des zones dédiées, dans une approche pragmatique, en fonction des capacités de mobilisation des gisements et friches identifiés et réellement mobilisables, des possibilités de mutualisation favorables à la mixité fonctionnelle, et de la compacité de l'urbanisation dans un souci de sobriété foncière.

Pour aller plus loin

Exemple de transposition/application d'une prescription

Exemples de villages d'artisans publics ou privés : De l'immobilier clé en main à la location permettant une optimisation de l'espace (emprises bâtiments et parkings) ainsi qu'une qualité architecturale et fonctionnelle.



1.3.5 Accompagner les activités productives isolées

La préservation des activités **industrielles ou artisanales existantes isolées** doit être intégrée aux documents d'urbanisme et ceci sans exclure des mixités fonctionnelles éventuelles.

Les conditions de cohabitation avec les quartiers ou espaces naturels ou agricoles voisins sont précisées, en prenant en compte les spécificités des contextes (bruit, odeur, rapport aux paysages, conditions de desserte...).

Dans le cas d'**un déménagement nécessaire** (sécurité, projet de développement, enjeu d'emploi, ...), l'accueil dans une zone d'activité est favorisé. Les conditions de renouvellement urbain ou de renaturation de sites délaissés sont définies dans le document d'urbanisme en accord avec Mauges Communauté dès lors que l'entreprise rejoint une ZAE.

2. Assurer une offre commerciale équilibrée sur le territoire

Rappel du diagnostic :

La mutation commerciale s'est faite par une concentration de l'offre sur certains sites en contact direct des flux routiers, souvent au détriment des services de proximité et du dynamisme de certains bourgs. Certaines ZAE ont pu voir de fait ces dernières années un fort développement d'activité commerciale de périphérie, générant également une dilution de l'offre commerciale peu qualifiée au sein même des espaces productifs.

La proximité des aires urbaines nantaise, angevines, d'Ancenis et de Cholet où l'offre commerciale s'est fortement développée ces dernières années a entraîné une évasion significative.

En plus des solutions apportées par le commerce en ligne, diverses formules de commerce non sédentaires restent particulièrement utiles en proximité dans des bourgs et dans l'espace rural.

Rappel du PAS :

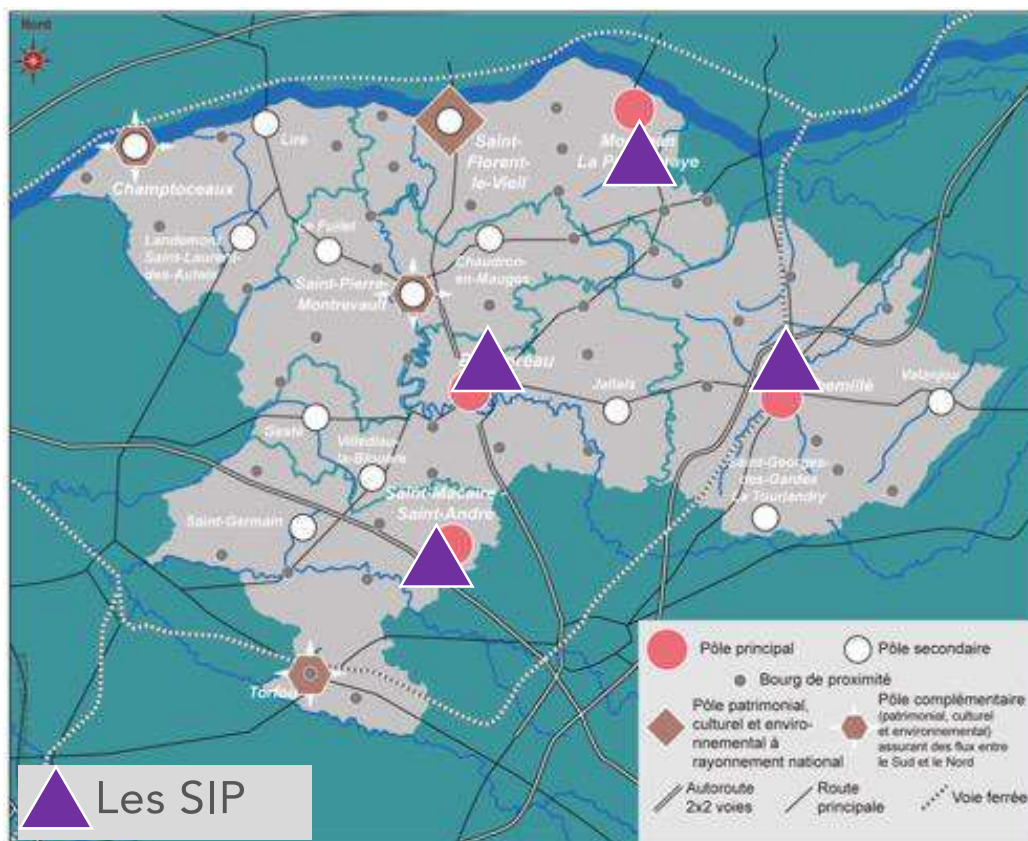
Plusieurs axes du Projet d'Aménagement Stratégique s'attachent à mettre en avant l'armature économique du territoire :

- Réorganiser les espaces dédiés aux commerces par une recherche de mixité fonctionnelle dans les centralités, la préservation de façades vivantes, la remobilisation de cellules vacantes, la consolidation de l'offre « intermédiaire » sur les pôles, l'adaptation des plans de circulation et de stationnement au profit des mobilités douces...
- Consolider le bassin de chalandise local pour maîtriser l'évasion commerciale en dehors du territoire, à partir d'une complémentarité des secteurs commerciaux articulés entre centre et périphérie, afin de favoriser la reconquête du cœur commerçant et serviciel des centres bourgs.

2.1 Organiser l'armature commerciale

La diversité des formes de l'offre commerciale des Mauges doit être préservée avec un triple objectif : assurer la trajectoire ZAN, lutter contre l'évasion commerciale et préserver le dynamisme des centralités en proximité. Avec ces ambitions, le SCOT définit une armature commerciale en lien avec l'armature urbaine comme cadre de développement et fixe les règles possibles d'évolution dans les années à venir.

Les **centralités** et les **Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)** constituent la structuration de l'offre commerciale de Mauges Communauté. Cette structuration commerciale est garante de la préservation des grands équilibres en matière d'aménagement (mobilité, logement, etc.) et crée les conditions pérennes de la vitalité des centralités. Pour cela, l'offre commerciale est renforcée dans les centralités de toutes les communes du territoire et elle est complétée pour les pôles principaux sur des secteurs périphériques définis.



Carte de localisation préférentielle pour l'implantation des commerces entre les centralités de l'armature urbaine et les Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP)

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) vient préciser les conditions d'implantations des équipements commerciaux. En cohérence avec les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) et par la suite avec les périmètres de centralité définis dans le PLU, les **nouvelles implantations commerciales** (par création, extension ou changement de destination d'une construction commerciale) doivent se faire par ordre de **priorité au sein des centralités**, puis de manière complémentaire, dans les **Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP)**, identifiés par le DAACL ci-après. Ces SIP ont vocation à accueillir le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités et à la double condition que :

- La nouvelle offre commerciale participe à la diversité et à la complémentarité avec l'offre des centralités
- La nouvelle offre contribue à lutter contre une évasion commerciale démontrée vers les grandes agglomérations voisines.

En dehors des deux localisations préférentielles que sont les centralités et les SIP, les documents d'urbanisme encouragent la reconquête **d'espaces « interstitiels »** où le commerce et les services se sont déployés au cours des dernières années dans une seule logique d'opportunité pour capter des flux. Le maintien des emplacements commerciaux existants est possible par leur réhabilitation ou leur extension mesurée. Cette évolution encadrée peut réunir le cas échéant les conditions d'aménagement favorables à la qualification d'une centralité complémentaire à celle existante (modalités d'intervention par le biais d'OAP, DPU...).

2.2 Inscrire l'offre commerciale dans des lieux privilégiés

2.2.1 Les centralités urbaines

La qualification des centralités effectuée précédemment, est complétée pour le volet commercial sous l'angle du renforcement de **la pluralité de fonctions** (administrative, commerciale, culturelle, économique, sociale, politique, touristique, de services...) ayant la capacité de répondre aux besoins des habitants et des consommateurs extérieurs du territoire, mais aussi **des lieux de représentation** de la qualité de vie des Mauges (rencontre, convivialité, paysage, patrimoine, terroir, santé).

Le DAACL ci-après détermine les centralités en accord avec l'armature urbaine. Les documents d'urbanisme locaux doivent les délimiter à leur échelle.

Dans les centralités, les **rez-de-chaussée actifs** affectés aux commerces et aux services peuvent être protégés sur des linéaires ciblés et pertinents afin de limiter les changements de destination notamment vers de l'habitat. La cohérence avec l'état du bâti et son intérêt patrimonial est prise en compte.

Les **mixités de vocations** doivent être autorisées en particulier entre étages en lien avec la valorisation commerciale des rez-de-chaussée, et la capacité d'accès de manière autonome aux étages supérieurs.

L'espace public des centralités méritent une qualité d'aménagement pour l'attractivité du parcours d'achat : mise en scène commerciale des vitrines, valorisation du patrimoine, terrasses, îlot de fraîcheur paysager, parkings, sécurité piétons, stationnement vélos...

L'intégration de **commerces non sédentaires** sera également prise en compte au traitement de l'espace public.

Les accès en **modes actifs** vers les secteurs commerciaux et de service des centralités seront favorisés : sécurité, stationnement, etc.

2.2.2 L'offre commerciale périphérique

Dans les zones d'activités commerciales de périphérie existantes et au même titre que toutes les ZAE, un accent tout particulier sera porté sur leur **requalification** : rafraichissement et paysagement, mobilités alternatives, qualité architecturales, désimperméabilisation, optimisation et mutualisation de l'espace (stationnement, stockage...), énergies nouvelles et renouvelables, traitement des friches, réaffectation des bâtis vacants...

Du fait de leur situation en entrées de pôles, la composition urbaine et le volet paysager des zones commerciales doivent garantir la perception de **l'identité du territoire** pour le visiteur et les habitants par la mobilisation d'un ensemble de leviers d'aménagement (bâti, vitrine, espace public, paysage...).

En lien avec le rapport aux axes routiers majeurs en entrée de ville, les documents d'urbanisme prévoient de se doter des projets urbains dont les règles soient compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. L'optimisation de l'occupation des espaces délaissés est intégrée sous ses différentes formes : optique environnementale, paysagère ou de construction dans le respect d'un plan de composition urbaine cohérent.

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) précise en fin de DOO les conditions d'implantations des équipements commerciaux, selon leur importance et leur impact significatif sur l'aménagement du territoire. Le DAACL précise la localisation des Secteurs d'Implantation Périphérique et les seuils de surface de vente soumises à des conditions d'implantation.

Le DAACL vient préciser l'offre commerciale située dans les secteurs périphériques des pôles principaux au titre des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) à savoir sur :

- Chemillé, à la zone commerciale des Trois-Routes et au secteur du Bompas
- Beaupréau, à la zone commerciale du Planty couplé avec le secteur de la Loge et à la zone commerciale Sainte-Anne
- Saint-Macaire – Saint-André, à la zone commerciale de l'Actipole 249 Anjou et à la zone commerciale de la Croix Verte
- Montjean – La Pommeraye, au secteur Jean Monnet – Le Tranchet

Pour aller plus loin

*Exemple de transposition/application d'une prescription
Projets urbains d'entrée de ville retranscrits dans ZAC mixte activité/habitat /logement*

Un traitement paysager et architectural qualitatif pour valoriser les entrées de ville et de villes littorales. L'intégration des transports collectifs et modes actifs. La maîtrise de la publicité et de la nature des enseignes. Le territoire et l'immobilier valorisés.



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

3. Bâtir un projet touristique intégré à l'environnement

Rappel du diagnostic :

L'activité touristique du territoire est ancrée au nord, face à la Loire. Profitant de cette large fenêtre ouverte sur la Loire et d'une richesse paysagère originale, le tourisme s'engage dans un dynamisme tourné vers l'intérieur du territoire, résolument fier de son environnement bocager et de son patrimoine.

Si l'intérieur du territoire est moins doté en activités touristiques (pas d'itinéraires structurants, points d'intérêt majeurs limités, hébergement touristique faible...), cet espace dispose pourtant d'un paysage très original et d'une pratique santé des habitants bien développée.

Plusieurs axes du Projet d'Aménagement Stratégique s'attachent à mettre en avant l'armature économique du territoire :

- Consolider l'ancrage touristique sur les rives de Loire
- Accompagner la stratégie d'aménagement d'une économie touristique sur l'ensemble du territoire sous l'angle de la pleine nature et de la santé.
- Développer un tourisme vert à partir du développement d'hébergements, y compris en plein air, d'installations d'activités en accord avec les armatures écologique, patrimoniale et paysagère, ...
- Soutenir un tourisme durable, favorisant l'itinérance douce, les activités sportives de plein air, la (re)découverte d'un patrimoine riche et l'agritourisme.

3.1 Conforter l'attractivité de la Loire et des richesses « intérieures »

Afin de conforter un tourisme axé sur les pratiques de pleine nature favorables à la santé et respectueux de son environnement, le SCOT affirme la volonté de développer de façon raisonnée de nouvelles infrastructures et aménagement nécessaires au développement de cette activité : hébergements, lieux de restauration, activités de pleine nature, visite du patrimoine.

3.1.1 Mettre en valeur un tourisme intégré à l'environnement :

Les points d'attraction touristiques principaux sont valorisés par leur mise en évidence d'éléments liés aux paysages, au patrimoine, à la biodiversité, au terroir, à l'ambiance sociale spécifique... soit autant d'arguments qui composent l'environnement des Mauges. L'aménagement d'espaces dédiés à la promotion/sensibilisation de la biodiversité pour le grand public, ainsi que celles destinées à l'activité de tourisme et de loisirs en corrélation avec le GR de l'Eure et la route de d'Artagnan sont des axes d'intervention prioritaires.

En lien avec la valorisation du patrimoine bâti et environnemental, les conditions d'intégration à l'environnement de nouveaux projets touristiques (hébergements, restauration, activités de pleine nature, visite du patrimoine ...) sont définies dans les PLU : la capacité d'accueil prenant en compte les saisonnalités, l'intégration architecturale - patrimoniale et paysagère du bâti et des stationnements, la gestion de l'eau et limitation de l'imperméabilisation, la desserte par les mobilités actives ...

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

La remise en état des sites au regard des activités touristiques en fin de vie ou qui déménageraient est préconisée en intégrant les enjeux de dépollution / renaturation. Ces activités touristiques porteront en priorité sur les projets de réhabilitation de sites en friches sans exclure de projets nouveaux ciblés.

La préservation et la restauration du cadre de vie rural et agricole participent à l'amélioration de son attractivité. Dans ce sens, le développement de projets touristiques hybrides (hébergement et activité associés) peut impliquer de justifier des changements de destination de bâti existant ayant eu une vocation agricole vers de nouveaux usages. Dès lors, la conciliation des usages entre les activités touristiques en milieu rural et les activités agricoles est privilégiée.

Les **projets touristiques hybrides** s'inscrivent dans des lieux d'expérimentation, de création et d'innovation dédiés à la pratique du tourisme et des activités de loisirs. Ces lieux sont ouverts et privilégient l'accueil de visiteurs au profit de la rencontre, dans un souci de préservation du cadre environnemental et du respect des activités agricoles proches.

3.1.2 Limiter les impacts sur l'environnement dans les installations touristiques

En lien avec la trajectoire ZAN du SCoT, les documents d'urbanisme doivent assurer le maintien, l'extension éventuelle ou la création mesurée d'activités agri-touristiques ou éco-touristiques intégrées à l'environnement : hébergements de plein air, loisirs, restauration, etc. Le tourisme relève du champ de l'économie dans la prise en compte des projets qui ont un impact sur la trajectoire de sobriété foncière (consommation d'ENAF, artificialisation).

Les usages des sites touristiques temporaires ou démontables/transportables sont à adapter selon les saisons et doivent rester démontables en respectant les documents cadres (PGRI, SDAGE, SAGE, PLU) et les servitudes d'utilité publique (illustration : PPRI).

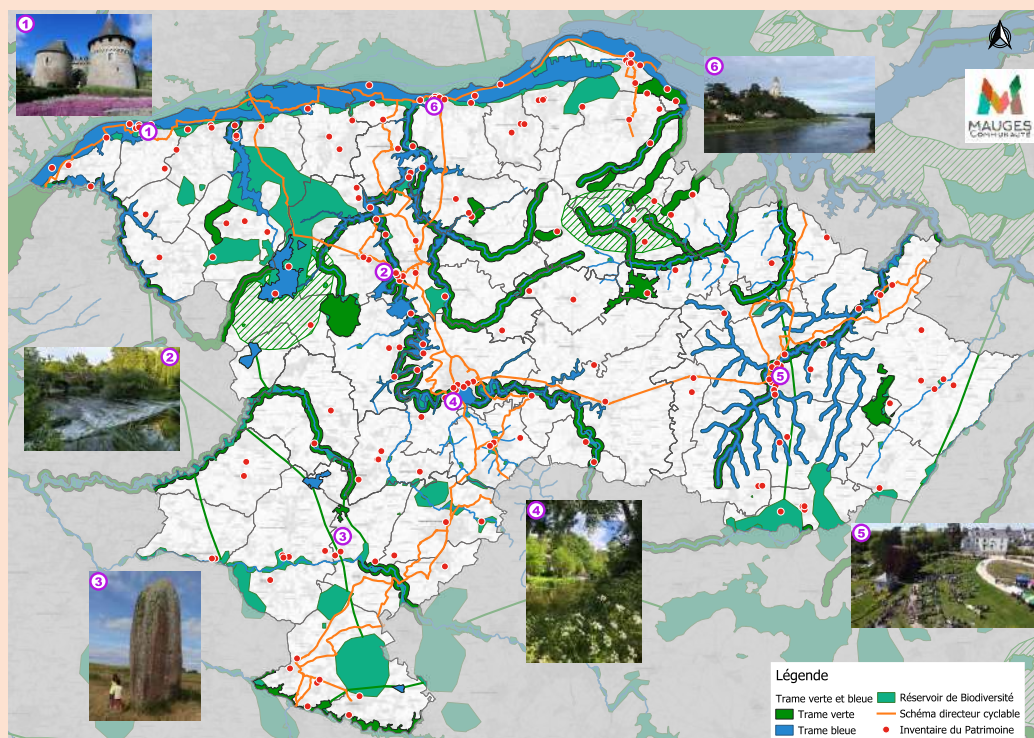
L'itinérance (marche, vélo...) demande de mieux maîtriser le foncier face à la fragilité des conventions de passage. La protection des chemins ruraux, la prise en compte de la multifonctionnalité des espaces traversés – en adéquation avec les prescriptions de la trame verte et bleue – et le partage des usages et des modes d'entretiens associés (en particulier avec le monde agricole) sont autant de solutions à mettre en œuvre.

La pérennité des installations touristiques est permise par une mise en œuvre de solutions favorables à une gestion durable : politique d'acquisition, mise à disposition des professionnels du tourisme (Baux, DSP...).

En lien avec les documents réglementaire en vigueur sur la gestion des risques (PPRI, PAPI, AZI...), les documents d'urbanisme prévoient les conditions d'installations d'activités touristiques saisonnières intégrées à l'environnement et prenant en compte les risques. Par exemple, les sites touristiques temporaires sont possibles par une adaptation des installations modulables dans les secteurs contraint par des aléas météorologiques.

Pour aller plus loin

Le croisement de l'armature environnementale est effectué avec l'inventaire patrimoniale issue d'une démarche locale menée depuis 2020 pour enrichir la base de connaissances et mobiliser les acteurs du territoire. La qualification des axes du schéma directeur cyclable bénéficie de cette intégration dans l'environnement. Il ressort plusieurs axes à développer avec des thématiques comme la route de d'Artagnan



3.2 Garantir la continuité des grands axes d'itinérance active

3.2.1 Constituer un tourisme d'itinérance avec des boucles locales propices aux modes actifs

En lien avec le PDIPR et les schémas directeurs de déploiement des modes actifs (vélo, piéton), les documents d'urbanisme doivent inscrire les **grands itinéraires de mobilité actives** projetés ou arrêtés : GRP au fil de l'Èvre, itinéraires cyclables touristiques structurant entre Loire à Vélo et Vendée/Choletais, route équestre d'Artagnan, tronçon navigable en canoë – kayak...

Au-delà du PDIPR et des schémas directeurs de déploiement des modes actifs, les documents d'urbanisme doivent intégrer là où ils s'avèrent nécessaires, les **dispositions réglementaires autorisant la finalisation de nouveaux d'itinéraires ou l'amélioration d'itinéraires existants** : Emplacements Réservés, servitudes, conditions de franchissement des axes routiers, ...

Les cohabitations entre modes actifs de déplacements et circulation agricole sont à faciliter pour garantir la sécurité et limiter les conflits d'usage (mutualisation chemins, sécurité des animaux dans les pâtures, préservation des espaces d'exploitation dans les champs et les fermes, ...)

Dans les espaces naturels, forestiers et les zones de renaturation, **l'accès du public** est encouragé dans une démarche de sensibilisation/préservation du milieu. Les stationnements sont intégrés au paysage et adaptés à la sensibilité des sites (mise à distance, imperméabilisation limitée, intégration paysagère...).

En proximité des cours d'eau, la prise en compte du risque est combinée à la notion de saisonnalité.

3.3 Consolider les conditions d'accueil

En lien avec le PDIPR, les itinéraires structurants, les gares, les arrêts des transports collectifs et les sites d'accueil touristiques, les documents d'urbanisme déterminent les modalités pour assurer les **conditions d'accueil du public itinérant** : services de réparation, stationnement sécurisés, hébergements, restauration, articulation gare - lignes autocars ou transport à la demande...

Les **connexions des itinéraires structurants entre les bourgs** (services, commerces, hébergements...) et les lieux d'intérêt (points de vue, éléments de patrimoine...) sont des compléments indispensables aux grands axes d'itinérance.

3.4 Accentuer la valorisation du patrimoine existant

3.4.1 Faire du patrimoine un axe fort du cadre de vie et un support de visite

Les **grands sites naturels et patrimoniaux** sont valorisés dans le respect de la préservation de leurs spécificités paysagère et environnementale : l'espace ligérien avec les deux sites classés du Verrou du Val de Loire et le Promontoire du Mont Glonne, les vallées intérieures, les Gardes, les châteaux, parcs et jardins, abbayes, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Montfaucon-Montigné, Saint-Florent-le-Vieil et Beaupréau.

Mauges Communauté encourage les projets d'équipement structurant en bord de Loire et ailleurs sur le territoire, contribuant à l'attractivité des Mauges, en lien avec les thématiques fédératrices que sont la terre de production, les flux et frontières, la résilience des Guerres de Vendée à la reconstruction économique après la crise de la chaussure, et la représentation collective de la vie sociale.

En lien avec la reconquête commerciale et résidentielle des centralités, la **qualification des espaces publics** au travers de la valorisation du patrimoine bâti et paysager doit être encouragée dans les documents d'urbanisme. Elle porte en particulier sur les espaces de convivialité, les parkings, les points d'arrivée des visiteurs (gares, échangeurs...). S'agissant de l'accueil des visiteurs, cette requalification prend en compte des logiques de parcours originaux de visites assurant un équilibre entre espaces de stationnement, centralités, quartiers résidentiels, mobilités actives et préservation du patrimoine.

3.4.2 Assurer les dispositions dédiées aux changements de destination

Les documents d'urbanisme inscrivent la possibilité des **changements de destination** du bâti, d'installations extérieures intégrées à l'environnement permettant notamment l'émergence d'un projet de reconversion touristique (exemple : hébergement, restauration, muséographie, loisirs, etc.). Il appartiendra aux plans locaux d'urbanisme (PLU) de justifier au cas par cas le(s) changement(s) de destination nécessaires et l'impact limité sur l'activité agricole de proximité.

Cette possibilité est offerte à la fois pour les bâtiments d'intérêt agricole en friche ou à potentiel de reconversion situés dans les centres urbains d'intérêt (bord de Loire, secteurs patrimoniaux...) que les bâtiments agricoles en friche et sans perspective de reprise d'activité agricole. La vocation éventuelle en hébergement doit faire l'objet d'un projet touristique consolidé dans ses dimensions économiques, fonctionnelles (accessibilité, stationnement, mobilité douce, sécurité incendie) et respectueuses de son environnement (pollution lumineuse, limitation de l'imperméabilisation des sols, parti pris architectural du projet dans la continuité de l'identité du site dès lors qu'il est représentatif d'un patrimoine ligérien de caractère) .

Pour aller plus loin

Mauges Communauté ambitionne de faire du patrimoine local un levier de développement et d'attractivité. Deux appels à projets ont été lancés pour soutenir des initiatives locales, en coopération avec les associations du territoire. Surtout, un groupe de travail s'est structuré pour sensibiliser, collecter et définir les axes de valorisation échelonnés dans le temps.

Le futur itinéraire de Grande Randonnée de Pays (GRP) de la vallée de l'Èvre : dans le prolongement du « Fil de L'Èvre », de la pratique de canoë-kayak et de la route d'Artagnan le GRP constituera une nouvelle offre de pratique sportive douce et intégrée à l'environnement. Elle contribuera à l'intérêt touristique et aux pratiques santé des habitants. Le parcours longeant le cours d'eau, ses nombreux moulins et passant par des points de vue d'exception sera conforter avec les acquisitions foncières consolidées. Une continuité touristique Nord – Sud sera ainsi définie depuis la Loire à la Vendée.



4. Accompagner une agriculture en mutation

Rappel du diagnostic :

La fonction productive nourricière est l'ADN de l'agriculture des Mauges. Ce rôle majeur dans le territoire participe pleinement à l'alimentation de la population, à l'économie, à la vitalité des paysages, à l'armature humaine...

L'adaptation des pratiques agricoles en fonction du changement et des aléas climatiques est entreprise par des actions en faveur de la captation du carbone, de la préservation de la biodiversité, de la gestion durable en quantité et en qualité de l'eau, de la production d'énergies (bois, solaire sur bâtiments agricoles, méthanisation) ...

Rappel du PAS :

Inscrite dans les thèmes fédérateurs des Mauges, l'agriculture participe pleinement à faire du territoire une terre de production. Son rôle nourricier est soutenu, en particulier par les pratiques d'élevage qui participent à l'identité bocagère du territoire. Son implication dans les activités en mesure d'atteindre l'objectif neutralité en carbone en 2050 va de pair avec la mobilisation effective sur la confortation de la trame verte et bleue. La trajectoire de sobriété foncière concourt également à préserver les terres agricoles.

4.1 La préservation des potentiels de production

- Favoriser le développement et le renouvellement des exploitations agricoles
- Protéger les espaces agricoles productifs à visée alimentaire dans une logique de filière de production (amont/aval)
- Limiter la construction de nouveaux éléments bâtis isolés pour éviter le renforcement du mitage déjà existant
- Garantir l'usage agricole dans les bâtiments autorisés (bâtiment d'exploitation, serre, hangar pour les engins agricoles, installation nécessaire aux activités agricoles...)
- Soutenir une économie agricole locale et responsable par le développement de projets d'agriculture de proximité et de circuits courts (permettre le déploiement encadré d'activités liées aux activités agricoles dans le bâti d'exploitation (vente à la ferme...))
- Accompagner la diversification en lien avec l'activité agricole, la déconstruction, ou la destruction du bâti agricole obsolète et les opérations de renaturation le cas échéant
- Explorer la possibilité d'une gestion foncière commune de côteaux pour des aires de pâturage d'intérêt (exemple sur des unités de grande surface, en évitant les coupures par des sentiers de randonnée ou des parcelles dédiées à du pâturage de loisirs...)

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

- Respecter les engagements en matière de sobriété foncière en tenant compte des enjeux agricoles dans les choix d'urbanisation
- Accompagner les pratiques agricoles (agroécologie, agroforesterie, agriculture de conservation des sols, méthanisation) visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et les pressions sur l'environnement

4.2 Le maintien d'une cohabitation sereine sur un territoire en mutation

- Accompagner la nécessité du logement de fonction pour limiter les conflits d'usage notamment en accompagnant le parcours résidentiel des cédants
- Sensibiliser les nouveaux habitants du territoire sur les besoins alimentaires et la contribution de l'agriculture locale
- Allier le développement de l'offre en circuits-courts avec une réflexion sur le devenir des bâtis agricoles inoccupés et/ou en friche par une transformation en vue d'un changement de destination ou au profit d'une diversification en lien avec l'activité agricole.
- Soutenir l'innovation et l'expérimentation dans la conception de l'espace public ou de projets d'aménagement participant au dialogue urbain et agricole (éco-pâturage, verger, ...)
- Intégrer la spécificité des circulations agricoles dans les projets d'aménagement de voirie
- Mettre en œuvre une communication sur site (à proximité des sentiers, en entrée de communes...) et à l'attention des habitants (via le concours des notaires, ou avec des visites d'exploitations...) pour sensibiliser sur les pratiques agricoles locales
- Constituer un maillage de chemins de randonnée en adéquation avec le tissu agricole
- Préserver et intensifier le maillage bocager notamment grâce au maintien de l'élevage.
- Maintenir et valoriser la place de l'arbre et des haies dans les espaces ruraux, en particulier au service d'une agriculture inventive et novatrice face au défi climatique
- Accompagner les exploitations agricoles dans une démarche audacieuse dans la gestion de la ressource dans l'esprit de cultiver l'eau (pénétration et stockage de l'eau dans le sol avec l'amélioration de la qualité des sols notamment en matière organique, adaptation des pratiques culturales réserves de stockage d'eau dans le respect des enjeux environnementaux, réutilisation des eaux usées, etc.)
- Préserver les zones humides reconnues des actions entraînant une modification impactante pour la qualité des sols (préservation du milieu et de la fonctionnalité hydraulique).
- Permettre la diversification de l'activité agricole par la production d'énergie solaire.

Pour aller plus loin

Exemple de transposition/application d'une prescription

Une charte de bon voisinage a été réalisée par la Ville de Beaupréau-en-Mauges avec les stagiaires « Technicien agricole » du Centre de Formation de Jallais pour favoriser la cohabitation entre agriculteurs et habitants des zones rurales. A la présentation des modes et temps de travail des agriculteurs, une série de fiche explique les odeurs, la présence de mouches, l'état des routes, la circulation, les sentiers de randonnée, les pesticides, le bruit, la poussière, les énergies...



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026



Axe 2 : **Organiser** les conditions de vie pour un territoire respirable

5. Continuer à améliorer la qualité de parc de logements existant

Rappel du diagnostic :

La qualité du parc de logements existants est un sujet majeur, puisque par définition, il est déjà présent sur le territoire et qu'il représente 54 000 unités. Au sein de ce parc, un tiers des résidences principales date d'avant les premières réglementations thermiques. Si une partie de ces logements a déjà fait l'objet d'améliorations, notamment au gré des reventes, et / ou dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place au niveau local (OPAH, OPAH-RU), les efforts sont à poursuivre.

L'architecture locale est liée au socle géologique avec des influences composites selon les secteurs du territoire (Val de Loire avec l'ardoise et le tuffeau, la région clissonnaise avec la brique, le secteur du Layon avec le schiste et la tuile canal, l'histoire industrielle...). Cette richesse patrimoniale fait l'objet de protection partielle et concentrée sur certains lieux (site classé, PSMV, SPR). Une démarche récente à l'échelle des Mauges a permis de mettre en évidence divers éléments patrimoniaux porteurs d'une trame fédératrice autour du bâti civil ordinaire, d'espaces naturels attachés aux bourgs, des flux et animations des espaces urbains, des monuments et équipements, des bâtis agricoles et ruraux de caractère, du patrimoine archéologique...

Rappel du PAS :

La mobilisation qualitative de l'existant vise à améliorer la réponse aux besoins des habitants, d'une part en présentant l'avantage de s'intégrer dans la trajectoire de sobriété foncière à tenir, première boucle de l'économie et de l'urbanisme circulaire. D'autre part, il s'agit donc de monter en gamme sur le plan énergétique, de rénover l'habitat dégradé en centre-bourg, de mobiliser le parc de logements vacants, dans les secteurs où la vacance, notamment structurelle, est encore présente et de requalifier l'habitat pour le remettre sur le marché.

La rénovation et la mobilisation de l'existant passe aussi par l'intégration des caractéristiques héritées des sites à remobiliser, en vue de préserver et de valoriser le caractère patrimonial, et par la réversibilité des sites, dont les bâtiments initialement à usage agricole soumis au changement de destination.

5.1 Poursuivre la réhabilitation et la rénovation énergétique du parc de logements existants

Engagée dans différents dispositifs de revitalisation et d'amélioration du parc de logements (dans le cadre du PCAET et du PLH, au travers notamment des OPAH / OPAH RU et de la Maison de l'Habitat), Mauges Communauté compte continuer de porter son attention sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants en rendant le parc plus vertueux, notamment sur le plan énergétique et sur l'intégration de la dimension patrimoniale du bâti d'intérêt qui marque le territoire. Ces actions sont à lier à l'élaboration du deuxième PLH et des suivants.

- S'appuyer sur les dispositifs de réhabilitation du parc privé proposés au niveau national (France Rénov', OPAH, OPAH RU, ORT avec Denormandie dans l'ancien...), mais aussi sur les dispositions qui peuvent être prises au niveau local (visant un moindre reste à charge pour les ménages...).
- Prendre en compte notamment les problématiques de :
 - L'habitat indigne et insalubre, face à l'augmentation du nombre de signalements observés.
 - Vacance de longue durée, pour remettre sur le marché des logements qui en sont exclus depuis longtemps. Différents dispositifs peuvent être envisagés (maintien de la taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 2 ans...).
 - Confort d'été dans la notion de précarité énergétique, et ne pas se limiter à la question du chauffage d'hiver.
- Permettre la reconfiguration du parc existant en lien avec une densification mesurée et contrôlée des centres-bourgs.
- Améliorer la qualité architecturale du parc de logements en prenant en compte l'identité des lieux par le concours d'une rénovation traditionnelle ou contemporaine.
- Accompagner l'innovation dans les pratiques de construction et de réhabilitation (types de matériaux, couleurs...) en conservant ou en intégrant les principales caractéristiques des éléments identitaires du bâti et/ou de l'ilot et/ou du quartier.

Pour aller plus loin

Exemple de transposition/application d'une prescription

Aides locales à l'amélioration des logements en zones concernées par les Bâtiments de France (secteurs ABF) mises en place à Mauges-sur-Loire, Chemillé-en-Anjou et à Sèvremoine
Aide locale à l'amélioration des façades (Montrevault-sur-Èvre, Mauges-sur-Loire).

5.2 Intégrer la dimension patrimoniale dans la restauration du bâti d'intérêt pour de l'habitat

- Identifier les éléments remarquables du patrimoine ordinaire relevant de différents thèmes (industriel, culturel, agricole...).
- Garantir la bonne intégration patrimoniale et paysagère des projets urbains et d'aménagement, en étant exemplaire dans le traitement des espaces publics, afin d'affirmer les caractéristiques d'un territoire respirable qui participent à l'attractivité des Mauges.
- Augmenter l'attractivité globale du parc ancien (privé ou public) pour apporter une meilleure qualité de vie à la population par la poursuite et l'accentuation de programmes de requalification et rénovation thermique des bâtiments et plus particulièrement des logements.
- Apporter une attention particulière à l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans les secteurs à forte valeur patrimoniale.
- Affirmer l'identité des bourgs sous le prisme du patrimoine (bâti et vernaculaire) et du traitement qualitatif des espaces publics
- Permettre le changement de destination de bâtiments en zone naturelle ou agricole à condition :
 - que l'impact soit limité sur l'activité agricole (nuisances olfactives, acoustiques et diverses liées aux pratiques culturales, proximité de bâtiments d'élevage, épandage, mobilité d'engins agricoles, etc.) ;
 - que le bâti concerné présente un caractère patrimonial avec un projet de qualité pour son intégration dans le paysage et l'environnement naturel de proximité ;
 - qu'il soit sécurisé par une couverture du risque d'incendie (réseau, équipement de proximité ou équipement propre) ;
 - que les conditions de desserte en eau potable et en électricité soient suffisantes ou prévues dans le projet en équipement propre ;
 - que les flux occasionnés par la nouvelle destination soient compatibles avec les infrastructures de mobilité existantes dans l'environnement du projet ;
 - que le bâti visé soit éloigné d'une exploitation agricole en cours d'activité (au moins 100 mètres) ;
 - que l'emprise existante du bâti visé soit au minimum de 100 m² au sol, à l'exception des éléments bâtis remarquables qui peuvent être étudiés sans seuil d'emprise au sol (exemple : moulin).

6. Accroître la diversification de l'offre d'habitat

Rappel du diagnostic :

Le vieillissement de la population est un phénomène qui s'observe sur Mauges communauté comme dans bien d'autres territoires. Les pavillons occupés par des ménages vieillissants deviennent sous occupés et non adaptés à l'arrivée d'une réduction de la mobilité ou d'un handicap. L'offre adaptée aux besoins des seniors et des personnes handicapées constitue un élément du parcours résidentiel qu'il convient d'élargir. Par ailleurs, le développement d'une offre nouvelle plus adaptée permet de libérer des grands logements qui peuvent alors être investis par des familles qui rencontrent de plus en plus de difficultés à acheter dans le neuf.

Parallèlement, d'autres catégories de population peuvent se trouver en difficultés de logement ou d'hébergement. Pour mieux cerner les besoins et les réponses à apporter, Mauges Communauté a lancé différentes études (sur les thèmes : jeunes, gens du voyage...) et a commencé à mettre en œuvre des dispositifs notamment en direction des jeunes et en faveur d'une plus grande mixité sociale (hébergement temporaire chez l'habitant, politique d'attribution avec mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)...).

L'évolution des modes de vie des ménages et le vieillissement de la population génèrent une forte augmentation du nombre de petits ménages, alors que le parc de logements, monotypé, est essentiellement composé de pavillons en propriété occupante. L'insuffisance de certains produits limite les possibilités d'installation de différentes catégories de ménages. L'offre locative publique reste encore peu développée, alors que près des trois quarts des habitants sont éligibles. Les évolutions qui sont en marche – portées par le Programme Local de l'Habitat (PLH) - plaident pour un rééquilibrage, pour tendre vers une gamme plus complète de logements en typologie, mais aussi en catégorie de produit.

Rappel du PAS :

L'augmentation de la capacité d'accueil, notamment dans les pôles principaux, doit permettre de proposer une offre de logements diversifiée et de qualité pour chaque type de population, et pour être en proximité de l'offre de services et du tissu économique.

6.1 Élargir l'offre de logements adaptés aux seniors et aux personnes en situation de handicap

- Renforcer la mixité sociale en offrant une diversité de logements, dans une logique permettant de répondre aux objectifs de requalification des centres-bourgs.
- Construire des offres de logements adaptés à proximité des équipements sanitaires et publics :
 - « Logements passerelles » à proximité des EHPAD et/ou des maisons de santé pour que les personnes puissent bénéficier des services de restauration, d'animation, de laverie...
 - Logements adaptables, modulables.
 - Logements de petite taille permettant de libérer les grands pavillons et de façon à limiter l'adaptation des grands logements à des personnes âgées en sous occupation de leur logement et de limiter d'autant les travaux d'adaptation à la perte de mobilité des personnes âgées.
 - Logements intégrant de la domotique et les usages du numérique, notamment pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.
- Travailler la question des mobilités face à l'absence de services dans certaines centralités
- Conforter l'attractivité des centralités non pôles en s'appuyant sur leurs atouts (nature, tissu associatif, calme, coût du logement...) qui sont le garant de la qualité de vie.
- Mobiliser les investisseurs et les acteurs locaux pour développer ces opérations et communiquer sur les expérimentations réalisées

Pour aller plus loin

Exemples de transposition/application d'une prescription

- Résidence du Grain d'Or : située sur l'ancien site des meubles « Challenger » en plein cœur de Beaupréau-en-Mauges : résidence domotisée, de 30 appartements adaptés à des seniors comprenant une salle commune (Maine-et-Loire Habitat).
- Projet de l'association Habit'âge à La Boissière-sur-Evre : habitat pour 4 à 6 seniors dans une maison en cours de réhabilitation en cœur de bourg, avec espace d'animation, et financement participatif.



6.2 Améliorer l'accès au logement des publics ayant des besoins spécifiques

- Favoriser des projets de logements faisant cohabiter différentes générations (espaces et services mutualisés) grâce à une localisation des opérations et à un montage des projets appropriés (par exemple le regroupement de personnes âgées dans de grandes maisons bien situées en centralité et adaptées à leur âge)
- Permettre l'implantation de nouvelles formes d'habiter (transitoires, modulaires, déplaçables...) au sein de la trame urbaine, et encourager le développement de logements évolutifs.
- Développer des hébergements temporaires sans création de mitage et sous réserve d'une intégration paysagère respectueuse de l'environnement de proximité (accueil des salariés, saisonniers, stagiaires...) pour répondre aux besoins ponctuels des entreprises. Les zones d'activités et les zones agricoles non bâties excluent cette possibilité.
- Favoriser le développement des logements destinés aux ménages les plus fragiles dépourvus de moyen de locomotion, en priorité dans les centralités, pour qu'ils puissent bénéficier de la proximité des commerces, des équipements et des services, voire d'une desserte en transport organisé, et éviter ainsi de créer des situations qui les fragiliseraient davantage
- Répondre aux besoins des gens du voyage en s'appuyant sur les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage en lien avec la réflexion à l'échelle de Mauges Communauté.

Pour aller plus loin

Exemples de transposition/application d'une prescription

Projet associatif d'AAHMA-Colibris d'habitat partagé, intergénérationnel et inclusif à Chemillé-en-Anjou (Maine-et-Loire habitat) : habitat innovant favorisant la mixité sociale, les échanges entre générations et l'entraide avec une attention particulière vers les plus fragiles, notamment les personnes en situation de handicap.

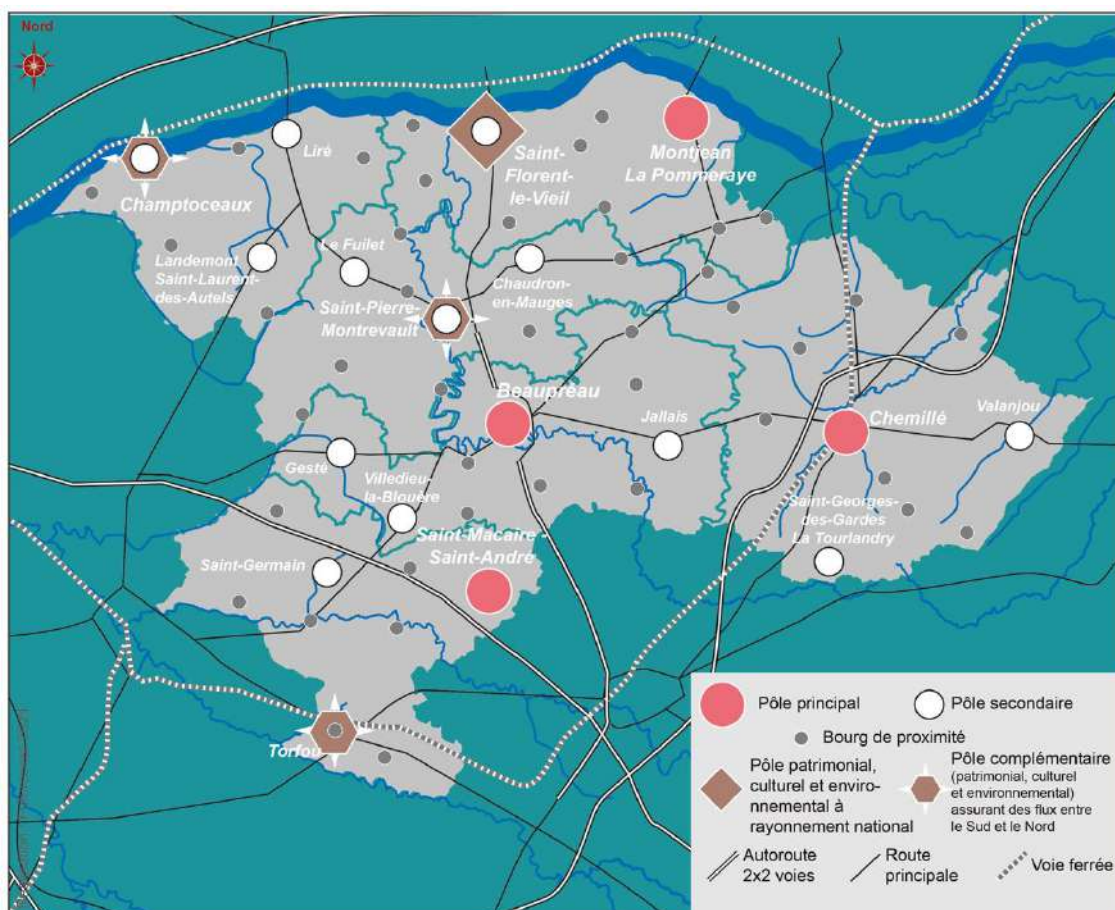
6.3 Favoriser la diversification de l'offre en typologie et en statut d'occupation

- Diversifier l'offre, en ouvrant la gamme des produits logements, et en recherchant une complémentarité de programmation, qui peut aller du public réglementé au produit libre réalisé par des opérateurs privés.
- Limiter la production de grands pavillons, au profit de typologies plus réduites, avec des espaces mutualisés.
- Prendre en compte les principes de mixité sociale propres à la programmation de logements publics, lorsque le marché le permet.
- S'inscrire dans le rattrapage lié à l'article 55 de la loi SRU, qui pourrait s'appliquer aux communes à l'avenir, en considérant les logements publics dans une acceptation large de toutes les dimensions du logement social de la loi SRU.

Les logements publics comprennent tout le parc d'habitat que la loi SRU intègre (PLAI, PLUS, PSLA, BRS, conventionnement ANAH).

Objectif de production de logements publics selon l'armature territoriale*	
Dans les pôles principaux	Minimum de 30% de logements publics dans la production neuve de logements
Dans les pôles secondaires	Minimum de 20% de logements publics dans la production neuve de logements
Dans les bourgs de proximité	Minimum de 10% de logements publics dans la production neuve de logements

**Il s'agit d'une moyenne par commune qu'il conviendra de planifier à travers des OAP dans les PLU. Les minimums cités s'appliquent sur l'armature territoriale du SCOT et peuvent être précisés par commune dans le PLH. Ces objectifs s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le PDHH, et pour permettre une production de logements publiques cohérente avec l'armature territoriale définie dans le SCOT.*



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

7. Répondre aux besoins de logements dans un modèle sobre en foncier

Rappel du diagnostic :

La dynamique démographique de Mauges Communauté est en retrait au regard des métropoles nantaise et angevine, avec une réduction de la population dans un croissant Nord Est du territoire. Désormais, la croissance démographique est portée par un solde naturel ralenti, alors que les départs de population deviennent plus nombreux que les arrivées. Le parc des résidences principales reste dominé par les résidences principales de grande taille : 56% comptent au moins 5 pièces. Si elles continuent d'être le modèle constructif d'habitat majoritaire, de nouvelles opérations favorables à une densification des formes urbaines (collectif, logement intermédiaire, division parcellaire...) couplées à des espaces publics de qualité sont menées.

Rappel du PAS :

L'appartenance à une région Pays de la Loire attractive, portée par les dynamiques démographiques de la Loire-Atlantique, de la Vendée et du Maine-et-Loire, est favorable aux Mauges qui se trouve au contact de ces trois entités. Les projections démographiques régionales soulignent l'effet catalyseur de la Loire-Atlantique à long terme (+0,49%/ à l'horizon 2070, Omphale 2018). Dans ce contexte, le territoire des Mauges souhaite soutenir un développement démographique en concordance avec cette dynamique.

Dans la perspective du ZAN la réponse au niveau d'attractivité souhaité passe par une rupture avec l'offre classique de la maison individuelle en lotissement. L'élévation du niveau de densité passe par plus de logements collectifs et intermédiaires, de qualité, intégrés dans leur environnement, que de pavillonnaire.

7.1 Produire une offre de logements pour l'attrait du territoire et les évolutions des ménages

La détermination des besoins en logements résulte de l'élaboration du scénario d'évolution. Celui-ci est basé sur la méthode dite du « point mort », comprenant une estimation des besoins en logements permettant la stabilité de la population et une hypothèse d'augmentation du nombre des habitants.

Après avoir étudié différents scénarios, l'objectif de croissance démographique de Mauges Communauté s'est arrêté sur un taux d'évolution annuel de 0,30% entre 2020 et 2044 inclus, ce qui porte la population à 130 000 habitants en 2045. Les hypothèses retenues dans ce scénario :

- S'appuient sur une croissance démographique soutenue par l'accueil de nouveaux habitants ;
- Prennent en compte les besoins en logements liés au desserrement des ménages, c'est-à-dire à la baisse de la taille moyenne des ménages (par décohabitation, séparation, vieillissement de la population), qui passerait de 2,42 en 2020 à 2,17 en 2045 ;
- Envisagent un faible renouvellement du parc avec peu de démolitions, de disparitions et de transformations de logements en locaux d'activité par exemple.
- Misent sur un allègement du poids des logements non occupés en permanence, avec un taux de logements vacants qui s'abaisserait à 6,2%, alors que la présence de résidences secondaires ne constitue pas un réel enjeu sur le territoire.
- Précisent les contrastes au sein du territoire entre les communes, avec notamment :
 - Un retour à une légère croissance de population dans les communes qui sont en perte de vitesse, et un confortement pour les autres ;
 - Une réduction de la taille moyenne des ménages plus marquée dans les communes où elle est encore élevée ;
 - Une récupération de logements vacants plus facile à concevoir dans les communes où la vacance est assez marquée.

CA Mauges Communauté	2014-2019 inclus 2020	Scénario SCoT 2020-2044 inclus 2045
A - Evolution démographique		
Taux d'évolution / an	0,08%	0,30%
Nombre d'habitants	120 454	129 790
Variation nombre logements / an	42	165
1 - Desserrement		
Taille moyenne des ménages	2,42	2,17
Taux d'évolution / an	-0,45%	-0,43%
Variation nombre de logements / an	215	224
2 - Renouvellement		
Variation nombre de logements / an	117	5
3- Logements vacants		
Nombre	3 558	3 930
Taux	6,7%	6,2%
Variation nombre logements vacants /	0	15
4 - Résidences secondaires		
Nombre	1 041	1 040
Taux	2,0%	1,6%
Variation nombre résid. second. / an	10	0
B Point mort (1+2+3+4)		
Nombre de logements / an	342	245
A+B Nombre de logements produits (à produire)		
Nombre logements / an	384	409
Nombre de logements à produire 2025-2044 inclus		398

Scénario à partir des données Insee, traitement GTC

Ainsi pour répondre aux objectifs envisagés, la production sur le territoire de Mauges Communauté s'élève à 409 logements en moyenne par an pour la période 2020-2044 inclus. En prenant en compte ce qui a été réalisé depuis 2020, c'est 398 logements en moyenne par an pour les 20 années à venir, soit pour la période 2025-2044 inclus, qu'il convient d'envisager.

Cet objectif de production est décliné par commune.

Scénario SCoT - Croissance démographique - Déclinaison par commune						
2020-2044 inclus 2045	Beaupréau- en-Mauges	Orée d'Anjou	Sèvremoine	Chemillé-en- Anjou	Mauges-sur- Loire	Montrevault sur-Èvre
Taux d'évolution / an	0,57%	0,40%	0,34%	0,17%	0,14%	0,07%
Nombre d'habitants 2045	27 020	18 200	27 750	22 100	18 720	16 000

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

La déclinaison des objectifs de production de logements dépend des communes et de l'armature urbaine pour tenir compte du rôle spécifique des pôles principaux en termes d'intensification urbaine.

Répartition de la production de logements par commune avec une déclinaison pour les pôles structurants sur les communes concernées	Objectif de production par an de logements 2025-2044 inclus
Beaupréau	35 à 40
Autres communes déléguées	50 à 55
Beaupréau-en-Mauges	85 à 95
Saint-Macaire / Saint-André	35 à 40
Autres communes déléguées	40 à 45
Sèvremoine	75 à 85
Chemillé (yc Melay)*	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Chemillé-en-Anjou	60 à 70
Montjean / La Pommeraye	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Mauges-sur-Loire	60 à 70
Orée-d'Anjou	45 à 50
Montrevault-sur-Èvre	40 à 45
TOTAL MAUGES	Environ 400 / an

* Chemillé-Melay ont fusionné avant la création de la commune nouvelle.
L'agglomération de Chemillé comprend les quartiers de la Quintaine et de la Barre avec le bourg de Chemillé.

7.2 Assurer la transition du modèle de production de logements vers des formes plus qualitatives

- S'assurer des conditions favorables à l'intensification des formes urbaines, qui portent sur la qualité de vie (intimité, bruit, covisibilité, etc.) et le cadre de vie agréable (espace extérieur privatif, proximité d'un espace vert, etc.).
- Garantir l'accès à des espaces publics végétalisés à proximité des formes urbaines plus denses des centralités.
- Favoriser l'ensoleillement et l'orientation des logements (« droit au soleil »).

- Apporter des espaces extérieurs (jardinet, terrasse, etc.), des annexes dont celles nécessaires à la mobilité (garage deux roues et voiture, etc.).
- Permettre une articulation et une complémentarité entre des espaces individuels et des espaces communs usuels (buanderie, ateliers, salle commune, etc.).
- Favoriser la diversification des formes urbaines avec de l'individuel groupé, du logement intermédiaire et du collectif sur toutes les centralités du SCoT (pôle principal, pôle secondaire, bourg de proximité).
- Compléter l'offre d'habitat par des typologies de logements plus petites que celles du parc existant dominé par les logements de grande taille (T4 et plus).
- Accentuer la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine se déclinant sur les deux périodes du SCoT :

- Sur la première période du SCoT (2025-2030 inclus) : 40%
- Sur la seconde période du SCoT (2031-2044 inclus) : 50%

➔ Zoom sur la densité bâtie

- Relever la densité bâtie des opérations de construction dans les espaces urbanisés et en extension urbaine.

Objectifs de densité minimale de logements modulée en fonction de l'armature urbaine de 2025 à 2044 inclus :

- Pôle principal : 40 logements / hectare
- Pôle secondaire : 30 logements / hectare
- Bourg de proximité : 25 logements / hectare

- Les densités minimales exposées sont appréciées selon l'armature territoriale déclinée dans chaque commune. Exemple : l'appréciation de la densité des OAP liées aux bourgs de proximité est faite au global des bourgs de proximité dans chaque commune.
- La densité est appréciée sur la moyenne de toutes opérations - à vocation principale d'habitat - au sein de l'enveloppe urbaine et en extension. La densité brute est ici prise en compte. Elle correspond au rapport entre le nombre de logements et la superficie de l'opération contiguë concernée. Elle prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, locaux collectifs divers, etc.), la voirie et les autres espaces collectifs aménagés dans l'espace considéré, ainsi que les autres activités qui concourent à l'attractivité des cœurs de bourgs et rendent service à la population. En cas d'opérations mixtes réunissant logements et autres destinations, il appartient aux PLU de justifier que l'objectif de densité recherché est atteint.

- A partir de 5 000 m² d'espaces contigus, la production d'OAP sectorielle est obligatoire sauf si des trames graphiques réglementaires spécifiques sont utilisées sur ces espaces stratégiques (exemples : emplacement réservé, trame de protection ou ou de valorisation, périmètre d'attente). En deçà du seuil de 5 000 m², la production d'OAP reste possible.
- Les densités sont projetées dans les nouvelles opérations en prenant en compte l'environnement bâti de proximité (enjeu patrimonial, qualité de forme urbaine, circulations, stationnement, ombre portée, etc.). Les créations potentielles de nouvelles ombres portées liées à l'évolution de la trame bâtie (nouvelle et existante) doivent être étudiées pour prendre compte les conséquences potentielles sur les franges du site concerné.
- Favoriser l'intensification des bourgs de proximité déjà propices à cela au regard de la trame urbaine existante et des gisements fonciers identifiés, en apportant une valeur ajoutée et une qualité de vie propice à l'investissement résidentiel, et à l'engagement d'opérateurs notamment locaux.
- Travailler la qualité de l'aménagement des centres bourgs et changer le regard sur le territoire, sur le long terme : espaces et lieux de convivialité, mobilité douce, patrimoine bâti et naturel, espaces publics, végétalisation des tissus denses...
- En zone urbaine, les changements de destination autorisés pour la production de logements peuvent être intégrés dans le calcul de densité d'une opération dès lors qu'une continuité foncière et/ou bâtie est constatée à l'échelle de l'opération.

Pour aller plus loin

Exemple de transposition/application d'une prescription
Des opérations récentes de renouvellement urbain dans les Mauges



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

8. Confirmer l'armature territoriale par le maillage des équipements et services

Rappel du diagnostic :

Le maillage organisationnel de l'offre d'équipements et services contribue tout autant à la desserte de proximité qu'au rayonnement des pôles. Cette complémentarité repose sur la diversité de l'offre proposée en réponse aux attentes de la population.

La vitalité des 64 bourgs est portée par des services du quotidien installés dans des équipements à renouveler en partie ou mis en réseau (seniors avec CLIC, culture avec Scène de Pays, enseignement, santé avec le CLS, sport...).

La capacité de rayonnement des pôles est conditionnée à l'offre des gammes de services intermédiaires, mais l'influence de pôles plus structurés aux marges du territoire (Ancenis, Loireauxence, Chalonnes, Vihiers, Cholet, Clisson, Vallet...) contraint leur influence. Et, l'attraction des villes alentour (Angers, Cholet, Nantes) répond aux besoins des équipements supérieurs.

Rappel du PAS :

Pour accroître sa visibilité à l'échelle régionale, l'organisation multipolaire des Mauges affirmée avec l'armature urbaine accorde des vocations ciblées et complémentaires entre les pôles du territoire : Chemillé sur la santé, Beaupréau comme cité scolaire, les pôles de l'axe Loire sur le patrimoine et la culture, Saint-Pierre-Montrevault autour de l'économie circulaire, Saint-Macaire – Saint-André en tant que premier pôle urbain des Mauges.

L'amélioration de l'offre d'équipements et services est coordonnée entre les communes du territoire, par le concours de la Communauté d'Agglomération, afin de déployer des lieux de formation et d'expérimentation (exemple de Synergie), d'accompagner la dynamique démographique (place des jeunes et prévention sur le vieillissement), de faciliter des démarches collectives en lien avec le tissu associatif (sur la santé, l'action sociale, la culture, le sport) ...

8.1 Renouveler les services et équipements pour accompagner la vitalité d'un territoire respirable

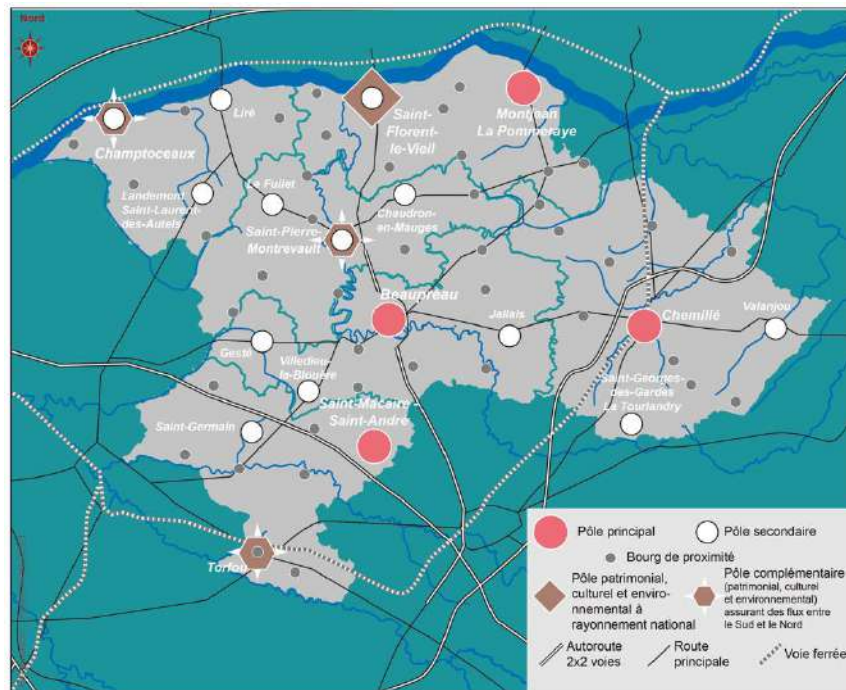
- Coordonner les opérations de renouvellement urbain avec la modernisation de l'offre d'équipements et de services, dans une approche qualifiante de la densité fonctionnelle.
- Afin de promouvoir un mode de vie plus sain, privilégier l'implantation de nouveaux équipements au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des lieux d'habitation
- S'appuyer sur les technologies numériques pour déployer une offre de services de proximité (e-santé, e-commerce, téléformation, e-administration...) favorisant l'équité d'accès aux soins et en veillant à l'accessibilité des outils numériques pour les personnes les plus éloignées (accessibilité France Services, maillage du territoire de lieux d'accompagnement numérique...).

- Soutenir de manière générale une offre de services de santé sur l'ensemble du périmètre du SCoT et encourager les solutions alternatives complémentaires (itinérance, dématérialisation...) rendues possibles par les technologies numériques (télémédecine...) en prenant appui sur les structures existantes (hôpital local, maison de santé, Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (CPTS), etc).
- Aménager des espaces de convivialité et de rencontres permettant une activité récréative ou sportive, nécessaires à une bonne santé physique et mentale, au sein du tissu urbain avec pour objectifs de :
 - Penser des espaces publics récréatifs accessibles à tous.
 - Encourager des aménagements urbains de qualité et l'accès aux équipements pour favoriser l'activité physique quotidienne (promenades, pistes cyclables, parcs accessibles, espaces verts) et avoir un impact favorable sur la santé mentale de tous.
 - Limiter l'impact sanitaire des périodes de plus en plus fréquentes de canicule, en particulier dans les secteurs denses, par des aménagements qui doivent tendre à :
 - Maintenir ou créer des espaces verts,
 - Développer les surfaces végétalisées (sols, toiture, façade...),
 - Protéger les cœurs d'îlots paysagers et/ou arborés,
 - Développer des accès à des zones de rafraîchissement, des espaces verts de proximité (ombre).
 - Intégrer l'eau et la végétation dans les espaces publics,
 - Privilégier l'usage des matériaux à fort albédo et à faible émissivité,
 - Accroître la mise en œuvre de surfaces perméables dans les aménagements et favoriser la désimperméabilisation des sols
 - Structurer, prioriser les parcours de mobilité active et s'assurer de leur continuité
 - Rééquilibrer le partage des espaces publics entre les différentes mobilités (vélo, piéton, voiture, ...)
 - Protéger et sensibiliser les populations confrontées aux évolutions climatiques (sur la base d'un diagnostic mettant en avant les enjeux vis-à-vis des populations les plus vulnérables).

8.2 Organiser le maillage des équipements et services

- Poursuivre la mise en réseau et la mutualisation de l'offre d'équipements et services, facilitées par l'organisation institutionnelle (une communauté d'agglomération et six communes), pour garantir une offre diversifiée sur l'ensemble du territoire (santé, scolaire et périscolaire, culture, lecture publique, sports, santé, social, accompagnement des seniors et des personnes handicapées...).
- Consolider l'approche sur les vocations complémentaires entre les différentes parties du territoire, y compris au sein des communes, afin d'éviter la multiplication des équipements similaires sur un même secteur.
- Intégrer dans l'offre d'équipements et services les installations existantes, en tenant compte de la nécessité de les moderniser, et les opportunités de valoriser des sites emblématiques, notamment ceux avec un caractère patrimonial pour les doter de nouvelles fonctions.

- Favoriser l'émergence de nouveaux lieux d'innovation et d'animation dans l'esprit de tiers-lieu productif (dont Synergie comme lieu fédérateur sur l'économie circulaire), de café-associatif, de bibliothèque « troisième lieu culturel », d'espace de travail partagé du type coworking... soit des espaces accueillants ouverts au plus grand nombre, multi-usages et modulables.
 - Garantir un rôle à chaque composante de l'armature urbaine, en accord avec le Projet d'Aménagement Stratégique, en prenant appui sur :
 - Des pôles principaux (Saint-Macaire – Saint-André, Beaupréau, Chemillé et Montjean – La Pommeraye) imbriqués à leur bassin de vie pour y favoriser une offre de services diversifiée et y assurer une montée en gamme.
 - Des pôles secondaires, identifiés comme point d'appui dans le territoire, pour y relayer une offre intermédiaire et ciblée dans une continuité des bassins de vie afin d'assurer la desserte de tout le territoire.
- Pour le pôle patrimonial, culturel et environnemental (Saint-Florent-le-Vieil), il se différencie au sein des communes ligériennes par sa qualité d'ensemble pour assurer son rôle d'attracteur touristique et culturel de premier plan.
- Pour les pôles complémentaires assurant des flux entre le Nord et le Sud (Champtoceaux, Saint-Pierre-Montlimart, Torfou), ils conjuguent leur offre de services et équipements avec leur cadre patrimonial, culturel et environnemental pour organiser et coordonner les fonctions-clés au sein du territoire (mobilités, services, éducation, commerce, santé...).
- Des bourgs de proximité, avec une vigilance à y disposer des fonctions et équipements de base supports de l'animation du quotidien.



9. Améliorer les dessertes vers et entre les pôles de l'armature urbaine

Rappel du diagnostic :

Dès lors, loin d'être une thématique isolée et technique, les enjeux liés à la mobilité sont avant tout des enjeux d'intégration du projet de territoire :

- en premier lieu un enjeu social d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique. Cet enjeu social est très lié à un enjeu sur la transformation des modes de vie liés à la massification de l'automobile, vers des modes de vie plus en proximité, moins rapides et moins gourmands en ressources (matières, budget et énergie).
- Le devenir des modes de vie ruraux se jouera en partie sur la capacité à réinventer les mobilités de la ruralité. Dans le cas du SCOT, c'est la capacité des centralités urbaines (pôles et bourgs de proximité) à offrir un maillage de proximité aux périphéries, qui constitue l'enjeu majeur de l'articulation urbanisme-déplacements.

Rappel du PAS :

L'organisation multipolaire des Mauges s'effectue à partir des pôles principaux, garant du fonctionnement de leur bassin de vie de proximité. L'intensification et la densification urbaine de ces pôles principaux viennent limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par des opérations de renouvellement urbain privilégiées et une densification adaptée. Le renouvellement urbain se généralise et l'extension urbaine est l'exception.

Le maillage entre ces pôles principaux du territoire se détermine en fonction de l'imbrication de leurs bassins de vie et des connexions privilégiées avec l'extérieur du territoire. Il s'agit de mettre en place un système de services de mobilités qui permette l'accessibilité à tous à une offre de services diversifiée et structurée (équipements, éducation, commerces, services, santé, culture, sport...). Les pôles principaux assurent leur montée en gamme sur cette offre, et des coopérations sont recherchées avec les pôles voisins les plus proches, y compris dans les franges des espaces de vie limitrophes.

L'amélioration de la qualité de l'air est associée en priorité avec cette notion de « territoire respirable », l'intention est d'étendre cette acceptation en prenant en compte l'ensemble des paramètres qui concourent à la qualité du cadre de vie et au bien-être des habitants et des actifs. Cette approche élargie implique un travail conjoint de l'urbanisme avec les volets air-énergie-climat, alimentation, écologie – cycle de l'eau, mobilités et habitat des politiques territoriales.

Pour y parvenir, la mise en œuvre de milieux et de cadres de vie favorables à la santé constitue une orientation stratégique des Mauges. Elle comprend les actions visant à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et extérieur, le développement des pratiques de mobilités douces, la reconquête de l'espace public en particulier dans les bourgs subissant les transits routiers.

9.1 Proposer des alternatives à la voiture individuelle pour les déplacements au sein des Mauges

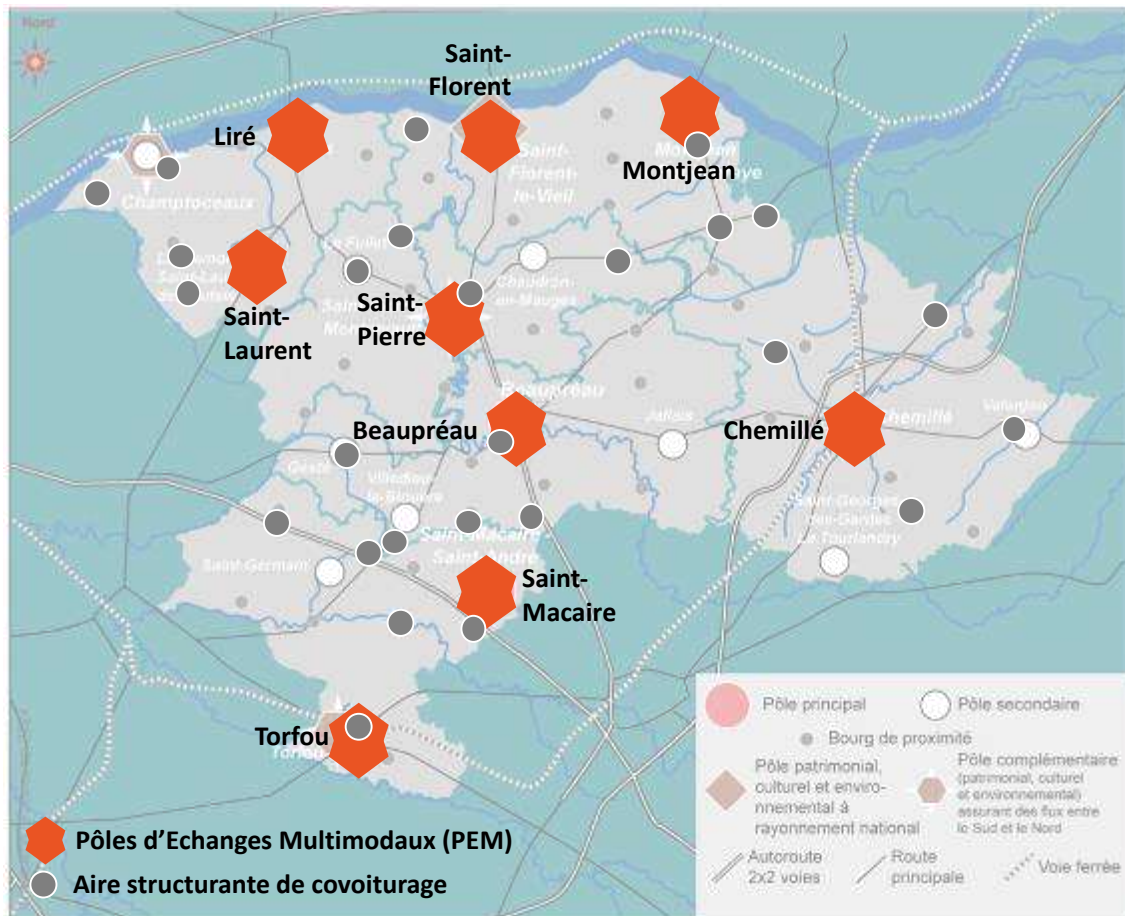
- Étudier le développement de liaisons cadencées de transport organisé et partagé entre les pôles principaux
- Favoriser la création et la mise en service de lignes de covoiturage
- Favoriser les rabattements en transports organisés ou partagés (transport à la demande, autopartage, dispositif « stop pouce », etc.) depuis et vers les bourgs de proximité vers les pôles principaux et les pôles secondaires
- Encourager la mutualisation des stationnements, le partage de véhicules, les Plans de Déplacement Inter Entreprise (PDIE), la pratique du covoiturage et l'autostop organisé et toutes formes collaboratives contribuant à faire de la voiture individuelle un transport collectif.

9.2 Organiser la cohabitation des usages pour un territoire respirable

- Considérer les modes actifs comme le mode organisateur de la rue et des places urbaines dans les centres des bourgs et pôles
- Favoriser les mobilités actives pour les différents publics (personnes âgées, enfants, ...) en créant des liaisons douces vers les centralités et services de proximité (à inscrire dans les OAP) et en développant des services (pédibus, location de vélo, ...).
- Créer des liaisons douces pertinentes reliant les zones économiques aux centralités et services de proximité et à l'intérieur des zones d'activités en prenant en compte la sécurité des usagers, la continuité des liaisons et en proposant des itinéraires plus courts qu'en voiture.
- Préserver de bonnes conditions d'accueil des piétons et des cyclistes dans l'espace public, notamment pour les continuités des itinéraires, en particulier dans les traversées de bourgs, et pour l'accès aux équipements structurants
- Apaiser et limiter les circulations motorisées dans les centres des bourgs de proximité et les centres des pôles
- Reconquérir les espaces publics pour donner la priorité aux circulations piétonnes
- Réorganiser le stationnement sur voirie dans les centralités des pôles pour libérer des espaces sur la voie publique
- Prévoir le stationnement des vélos de manière quantitative (en nombre suffisant pour encourager la pratique du vélo) et qualitative (mobiliier urbain adapté, abris sécurisés)
- Organiser les flux de « logistique urbaine » pour limiter la circulation des véhicules de livraison
- Concentrer l'accueil d'activités de logistique sur le territoire des Mauges aux seules fonctions support amont /aval de son industrie.
- Permettre des hauteurs autorisées significatives pour les activités logistiques afin de limiter les emprises au sol en accord avec l'ambiance environnementale et architecturale alentour.

9.3 Diversifier les solutions de déplacement pour faire de l'intermodalité une routine de mobilité

- Mailler l'offre multimodale de transports à partir du réseau des aires multimodales



- Aménager les nœuds principaux de transport comme des espaces d'intermodalité
- Poursuivre le déploiement d'équipements de stationnements sécurisés vélo à proximité des établissements recevant du public (ERP)
- Inciter à regrouper les poches de stationnements, à mutualiser afin de libérer des espaces publics pour de nouveaux usages ou désimperméabiliser les sols
- Prévoir l'intégration paysagère et environnementale des aires de stationnement

10. Renforcer les connexions avec les pôles de l'archipel régional par les réseaux structurants

Rappel du diagnostic :

Territoire de flux et de frontières, les axes de connexions qui encadrent le territoire connectent trois pôles majeurs de la région, à savoir la métropole nantaise au contact de la façade atlantique, le pôle angevin au cœur des basses vallées et l'agglomération choletaise adossée au système productif vendéen. Ce positionnement des Mauges au contact de ces trois ensembles implique notamment le déploiement de solutions de mobilités.

Rappel du PAS :

Déployer une offre de proximité connectée à des plateformes en ligne par l'amélioration de la desserte des réseaux numériques (e-santé, e-commerce, téléformation, e-administration...). Renforcer le raccordement du territoire aux grands axes routiers et ferroviaires nationaux par l'organisation d'axes de transports collectifs vers les pôles d'échanges majeurs dans et à proximité du territoire.

10.1 Renforcer la centralité et l'intermodalité des gares de Chemillé, Torfou et des territoires voisins

- Intégrer les mobilités actives, douces, collectives et partagées dans le projet de renouvellement urbain du quartier-gare de Chemillé
- Intégrer le développement de l'intermodalité avec les liaisons douces vers la gare de Torfou
- Renforcer l'accessibilité des gares "voisines" des Mauges (gares Nord Loire, Cholet, Chalonnes-sur-Loire, Clisson, Vallet, Le Pallet...) notamment par la valorisation des dessertes de transports organisés
- Prendre en compte le développement du futur Service Express Régional Métropolitain (SERM) sur l'axe Loire dans l'organisation des rabattements vers le train
- Conserver la possibilité à long terme d'un raccordement ferroviaire de la ZAE des Trois-Routes à Chemillé.
- Accompagner et être acteur dans la réflexion sur l'amélioration de la liaison ferroviaire vers les Herbiers

10.2 Poursuivre la sécurisation des axes routiers structurants

- Sécuriser les parcours et pacifier les différents usages (vélo, voiture, piétons, activités/résidentiel), en prévoyant les emprises nécessaires aux adaptations ciblées de l'espace routier et aux projets de mobilité structurants.
- Sécuriser les traversées vers les gares d'Ancenis, Oudon, Mauves-sur-Loire, Varades/Saint-Florent-le-Vieil, Champtocé, Montjean et Ingrandes en Nord Loire pour les mobilités actives
- Améliorer la sécurité et la fluidité sur certains tronçons depuis l'axe central Beaupréau/Saint-Pierre-Montrevault vers Liré-Ancenis et vers Saint-Florent, par des aménagements routiers pour soulager la traversée des centralités et de la Loire à Liré-Ancenis.
- Programmer la sécurisation de l'axe Montrevault - Saint-Pierre-Montlimart – Vallet, en particulier avec la consolidation du barreau routier existant entre La Guitonnerie (Le Puiset-Doré) et la RD17 (Le Fület).

10.3 Offrir un haut niveau de service des infrastructures THD et télécom

- Maintenir un niveau de couverture Internet et télécom équivalente aux zones urbaines au fil des innovations technologiques dans toutes les centralités allant du pôle principal au bourg de proximité
- Maintenir un très haut niveau de service d'accès aux infrastructures numériques à tous les équipements publics et sites économiques
- Limiter les « zones blanches » pour la couverture de téléphonie mobile



Axe 3 : **O**rienter la trajectoire de sobriété du territoire pour relever les défis du changement climatique

11. Soutenir les initiatives et actions organisant la transition vers la neutralité carbone des mobilités

Rappel du diagnostic :

Le territoire des Mauges s'est engagé depuis 2019 à être neutre en carbone à l'horizon 2050.

Cette orientation stratégique implique de :

- Viser, dès 2030, une baisse de 20% des consommations d'énergie et l'atteinte d'un seuil de production de 40% d'énergies renouvelables locales ;
- Cibler les secteurs d'activités émetteurs de gaz à effet de serre (économies, agriculture, mobilités, bâtiments...) pour limiter ces émissions en mettant cet engagement au cœur des priorités du projet d'aménagement stratégique (Cf. les axes du PAS dédiés aux mobilités décarbonées, la rénovation du parc de bâtis résidentiels et économiques...).

Rappel du PAS :

- Conforter les centralités avec leur offre diversifiée, des pratiques variées et des lieux adaptables selon les besoins, au profit d'une densité fonctionnelle qui combine logements et activités, où la recherche de la proximité bénéficie à la limitation des GES
- Développer la multimodalité et faciliter le passage d'un mode à un autre par l'aménagement d'aires multimodales sur le territoire, et le déploiement de la plateforme interactive Mooj pilotée par Mauges Communauté ;
- Offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements de proximité, avec la réalisation du schéma cyclable partagé entre communes et l'intercommunalité basée sur un axe structurant Nord-Sud, et la mise en œuvre de plusieurs solutions expérimentées (véhicules en autopartage, covoiturage dynamique, réseau stop organisé, offre de transport à la demande vers les pôles de services...) ;
- Mettre en œuvre une politique de report modale pour les déplacements domicile-travail à partir d'une offre de transport à la demande reliée aux gares du territoire et à proximité, la constitution de lignes régulières de transport collectif, et la réalisation de plan de mobilité inter-entreprises

11.1 Veiller à proposer des solutions de mobilité couvrant la diversité des besoins et situations individuelles

- Favoriser l'accès aux pôles et équipements par au moins deux modalités de déplacement-transport autre que l'autosolisme
- Prévoir l'adaptation des cheminements piétons aux principaux équipements pour tenir compte des enjeux du vieillissement et d'accessibilité des PMR

11.2 Déployer des infrastructures et des équipements pour accélérer la transition vers l'électro-mobilité

- Favoriser le déploiement des bornes publiques de recharge des véhicules électriques dans tous les bourgs et pôles
- Favoriser l'alimentation électrique du parc de véhicules par le système énergétique local

11.3 Articuler aménagement, mobilité et numérique pour réduire les besoins de mobilité

- Adapter les centralités comme des espaces au sein desquels les cheminements de proximité sont la règle
- Encourager des aménagements sécurisés autour des écoles, des structures d'accueil de la petite enfance, des structures d'accueil de loisirs, les équipements sportifs et des zones résidentielles afin de favoriser la place de l'enfant dans les espaces publics (mise en place de trottoirs larges, de passages piétons bien signalés et de zones à vitesse réduite).
- Développer le maillage des itinéraires cyclables et pédestres tout en prenant en compte les enjeux de sobriété foncière
- Développer les services numériques pour réduire les besoins de déplacement
- Favoriser le développement du télétravail pour limiter les déplacements domicile-travail

12. Encourager l'excellence énergétique du territoire des Mauges

Rappel du diagnostic :

Comme de nombreux territoires nationaux, les Mauges ont une forte dépendance aux énergies importées et notamment aux énergies fossiles.

Cette énergie est principalement utilisée par le secteur des transports, le secteur résidentiel et le secteur industriel.

Mauges Communauté a compris l'enjeu du développement énergétique local et décarboné et poursuit comme principale ambition de devenir un Territoire à Energie Positive à l'horizon 2050. Dans cette optique, il a mis en place une stratégie de développement des énergies renouvelables visant un double objectif environnemental et économique.

Les principaux enjeux énergétiques identifiés sur le territoire des Mauges sont :

- La diminution des consommations énergétiques par l'action collective et individuelle,
- Le déploiement de la production d'énergies locales portée par Mauges Energies (solaire, éolien, méthanisation...) en accord avec les ressources du territoire et dans le respect des enjeux du territoire (agricoles, environnementaux, écologiques et paysagers),
- La sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables intégrés aux cœurs des nouveaux projets d'aménagements,
- L'autonomie énergétique du territoire : un équilibre en consommation et production d'énergie à trouver.

Rappel du PCAET :

- Viser, dès 2030, une baisse de 20% des consommations d'énergie et l'atteinte d'un seuil de production de 40% d'énergies renouvelables locales ;
- Utiliser préférentiellement les sols dégradés pour le développement des énergies renouvelables
- Être un territoire à énergie positive à horizon 2050
- Augmenter la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique pour limiter le recours aux énergies fossiles
- Faciliter l'auto-consommation
- Accompagner le développement de l'éolien
- Augmenter de manière significative la production d'énergie avec le solaire photovoltaïque par la valorisation en priorité des sites dégradés, des toitures existantes, des ombrières sur des parkings...
- Encadrer l'agrivoltaïsme dans le respect des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales ;
- Adopter des modes de faire plus frugaux en matériaux, énergies et émission de CO2
- Requalifier les zones d'activités économiques en intégrant des espaces de production d'énergies renouvelables
- Limiter la consommation d'énergie et la dépendance aux énergies fossiles

12.1 Mauges Communauté : un territoire à énergie positive en 2050

- Développer la transition énergétique de l'activité économique (développement des énergies renouvelables, autoconsommation collective, recherche de solutions innovantes dans une trajectoire d'économies d'énergies).
- N'autoriser une nouvelle implantation économique en dehors de l'enveloppe urbaine que sous condition de la mise en œuvre d'un système de production d'énergies renouvelables* et/ou d'une désartificialisation partielle* constatée sur l'unité foncière du projet.
**sauf impossibilité technique*
- Faciliter la mise en œuvre de productions d'énergies renouvelables respectueuses de l'identité paysagère et agricole des Mauges et des prescriptions concernant la Trame Verte et Bleue.
- Privilégier les installations photovoltaïques au sol au sein des espaces dégradés déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter et qui ne peuvent plus être valorisés par l'agriculture ou un renouvellement urbain (anciennes décharges, friches, carrières...).
- Permettre le déploiement volontariste des ENR au plus proche des besoins (opérations mixtes ou ciblées)
- Rénover le patrimoine tertiaire, exemplarité du patrimoine public
- Autoriser sous conditions en vue d'études des besoins et d'intégration dans son environnement, le déploiement de solutions innovantes en matière de stockage de l'énergie, d'autoconsommation et de gestion des réseaux énergétiques.
- Inciter à la mise en œuvre d'une gouvernance locale dans le développement de projet d'énergie renouvelable

Pour aller plus loin

Exemple de transposition/application d'une prescription

Mauges Communauté a élaboré une charte de l'agrivoltaïsme en définissant des règles de préservation de la vocation nourricière des terres agricoles, des paysages bocagers et mise en place de gouvernances locales.

12.2 Soutenir la transition énergétique du parc de logements

- Accompagner la (re)construction des pôles et bourgs de proximité en préservant la ressource foncière par des réflexions d'optimisation/requalification :
 - des espaces bâtis délaissés ;
 - des unités foncières résiduelles dans les tissus urbains dès lors qu'elles ne remplissent pas de fonction ciblée comme par exemple : une parcelle utilisée pour la gestion des inondations par ruissellement ou remontée de nappes, espace de loisirs saisonniers, zone tampon d'une activité agricole, culture agricole spécifique, composante paysagère d'un ensemble patrimonial remarquable, etc.)
- Rechercher la performance et l'efficacité énergétique dans toutes les formes urbaines et le bâti
- S'assurer d'une intégration énergétique de qualité pour le patrimoine bâti à valeur architecturale ou identitaire du paysage local

12.3 Projeter l'aménagement par des solutions de mobilité raisonnée et décarbonée

- Renforcer les pôles par la valorisation des mobilités douces existantes et/ou de nouveaux dispositifs
- Veiller à la qualité de l'espace public au regard des nouvelles implantations possibles (exemple du mobilier lié à l'électromobilité : identité graphique des bornes de recharge)
- Faciliter l'intermodalité au sein du territoire et avec les territoires voisins
- Stimuler l'investissement local dans des projets d'énergies renouvelables

13. Climat

Rappel du diagnostic :

Le territoire des Mauges mène depuis plusieurs années une politique ambitieuse dans le domaine de l'atténuation des émissions de GES et de l'adaptation au changement climatique. Si le climat local est relativement clément, les changements climatiques se font déjà sentir.

En 2021, les émissions de gaz à effet de serre du territoire s'élevaient à 1 097 kteqCO₂ (soit 4% des émissions de la région). L'engagement du territoire dans une politique volontariste sur le sujet climat-énergie vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre, en particulier ceux du secteur agricole considéré comme le premier émetteur mais également celui ayant une forte capacité de captation du carbone.

Le changement climatique nécessite que le territoire s'engage dans des politiques de transition et d'adaptation innovante avec notamment le souhait de devenir un territoire à Energie Positive à l'horizon 2050.

Les principaux enjeux liés au climat ont été définis comme :

- L'intégration des enjeux du PCAET aux politiques publiques d'aménagement du territoire,
- Le maintien de la dynamique de diminution des GES,
- La prise en compte des risques du secteur agricole dans les émissions de gaz à effet de serre et des solutions qu'il peut apporter (émissions non énergétiques liées à l'élevage),
- Identification des potentiels de stockage carbone du territoire et la définition de solutions opérationnelles,
- Adaptation du territoire et des activités humaines aux évolutions climatiques

Rappel du PAS :

- Limiter l'artificialisation du foncier et mettre en œuvre une trajectoire ZAN
- Valoriser les éléments forts des armatures écologiques, patrimoniales et paysagères,
- Favoriser la préservation des sols, assurer leurs fonctionnalités et renaturer
- Constituer des ressources stratégiques locales (eau, sol, énergies)
- Cibler les secteurs d'activités émetteurs de gaz à effet de serre (économies, agriculture, mobilités, bâtiments...) pour limiter ces émissions en mettant cet engagement au cœur des priorités du projet d'aménagement stratégique
- Mettre en œuvre des solutions de séquestration des gaz à effets de serre
- Adopter des modes de faire plus frugaux en matériaux, énergies et émission de CO₂
- Intégrer des espaces ressources associés à la renaturation dans les projets d'aménagement, en mesure de stocker du carbone (sol végétalisé, boisement, zone humide...) et d'accentuer les principes de compensation ;
- Adapter cette stratégie locale au regard des nouveaux enjeux et des connaissances mises à jour en la matière pour garantir l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.

13.1 Engager un nouveau modèle d'aménagement plus résilient

Il s'agit de mettre en œuvre la fabrique territoriale dédiée à l'urbanisme circulaire, définie dans le Projet d'Aménagement Stratégique, pour changer le modèle d'aménagement en accord avec l'application de la loi Climat et Résilience.

- Limiter l'étalement urbain par une maîtrise de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) et de l'artificialisation des sols selon l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050.
- Les documents d'urbanisme communaux peuvent, à leur échelle, justifier de nouvelles enveloppes urbaines à titre exceptionnel, exemple des hameaux densifiables, en fonction de leur parti d'aménagement et en prenant en compte les orientations du SCoT. En tout état de cause, cette densification ne peut concerner que les hameaux compacts de plus de 15 habitations dont la densification urbaine n'induit pas d'investissements lourds pour les acteurs publics (collectivités, syndicat, ...) et n'est pas de nature à compromettre les activités agricoles ou forestières (...).

Clés de lecture ci-dessous :

- Les consommations foncières d'ENAF sont appréciées à partir des enveloppes urbaines présentées en annexe. Est considérée comme consommation foncière, les nouvelles constructions et installations projetées en dehors des enveloppes urbaines.
- Sur les périodes 2011-2020 (inclus) et 2021-2030 (inclus), la consommation d'ENAF est appréciée à partir des enveloppes urbaines constatées début 2011 et début 2021 en début de période. Toutes les consommations observées en dehors de ces enveloppes urbaines sont retenues à l'exception des consommations foncières liées aux activités agricoles (bâti, stockage notamment).
- En fonction du niveau de consommation de l'enveloppe foncière de la première période (2025-2030 inclus), le bilan à mi-parcours du SCoT (6 ans après l'exécution du SCoT soit 2031) permettra d'effectuer des ajustements et ainsi mieux tenir compte des conditions pour le suivi de l'artificialisation des sols à partir de 2031. Cette disposition pourra évoluer par une procédure évolutive mineure du SCOT sans remettre en question les fondements du PAS.
- Le volet résidentiel tient compte des besoins pour l'habitat et les équipements (dont le projet de collège public à Beaupréau) ;
- Le volet économie tient compte des besoins projetés au sein des zones d'activités communautaires et ceux des entreprises isolées en dehors des enveloppes urbaines. Les consommations d'ENAF prise en compte ne compteront pas les surfaces d'ores et déjà consommées par une activité existante.
- Le volet économie comprend les activités touristiques à étendre ou à créer

Les objectifs chiffrés de la consommation d'espace déclinés **par période** à l'échelle du SCoT des Mauges sont les suivants :

<i>En hectare</i>	2011 – 2020 inclus	2021 – 2024	2025 – 2030 inclus	2031 – 2044 inclus	2025 – 2044 inclus
Résidentiel	283	28	54	81	135
Économie	91	77	20	57	77
Total Mauges	374	105	74	138	212
			Objectif de tendre vers 170ha		

- Soit un indicateur d'une consommation moyenne annuelle plafonnée à 17,9 ha / an sur la période 2021-2030 inclus
- Soit un indicateur d'une consommation moyenne annuelle plafonnée à 9,9 ha / an sur la période 2031-2044 inclus

Les objectifs chiffrés de l'enveloppe foncière du SCoT sont déclinés **par décade** de la manière suivante :

<i>En hectare</i>	2025 – 2034 inclus	2035 – 2044 inclus	2025 – 2044 inclus
Résidentiel	77	58	135
Économie	47	30	77
Total Mauges	124	88	212

- Soit un indicateur d'une consommation moyenne annuelle plafonnée à 12,4 ha / an sur la période 2025-2034 inclus
- Soit un indicateur d'une consommation moyenne annuelle plafonnée à 8,8 ha / an sur la période 2035-2044 inclus
- **Déterminer les objectifs de besoins en foncier pour le volet résidentiel** au regard des prescriptions en faveur du développement de l'habitat ainsi que des équipements et services. Les 135 ha sont déclinés de la façon suivante :

		2025	2030 inclus / 2031	2034 / 2035 inclus	2044 inclus
En hectare	Consommation d'ENAF	Enveloppe foncière dédiée à l'artificialisation des sols			
Beaupréau-en-Mauges	10,6				28
Sèvremoine	10,1				12
Chemillé-en-Anjou	11,8				3
Mauges-sur-Loire	7,9				12
Orée-d'Anjou	6,4				12
Montrevault-sur-Èvre	6,9				14
TOTAL MAUGES	54				81
Ventilation de l'enveloppe foncière selon les décades du SCoT			77		58

- **Optimiser la gestion foncière du développement économique**, par une mobilisation coordonnée à l'échelle de Mauges Communauté en proposant de grandes emprises dans les ZAE structurantes pour répondre aux enjeux de l'économie productive connectées aux axes de flux économiques principaux (en particulier sur la ZAE des Trois-Routes à Chemillé et sur la ZAE d'Èvre-et-Loire à Beaupréau), des réponses au plus près des besoins identifiés avec les communes dans les ZAE de proximité dans une logique d'aire d'influence économique locale des pôles et sur les sites économiques isolés.

Les PLU viennent préciser les contours de cette offre foncière, sur la base d'une déclinaison des 77ha dédié à l'économie dans le SCoT tout en la conciliant avec la souplesse nécessaire à la réalisation des projets économiques.

Communes	Enveloppe foncière dédiée à l'économie de 2025 à 2044 inclus (en hectare)
Beaupréau-en-Mauges	9,9
Chemillé-en-Anjou	40,0
Mauges-sur-Loire	8,6
Montrevault-sur-Èvre	5,0
Orée-d'Anjou	8,4
Sèvremoine	5,0
SCoT des Mauges	77 ha

Ce volume foncier global constitue un maximum mobilisable, les enveloppes foncières ne sont pas fongibles entre communes. Lors du bilan de la mise en œuvre du SCoT, une évaluation globale sera réalisée. En fonction des réalisations et des capacités foncières restantes des communes, une reventilation entre communes pourrait être réalisée à l'intérieur de l'enveloppe des 77 ha retenus sur les 20 ans du SCoT.

13.2 Mettre en œuvre une stratégie climatique ambitieuse

- Protéger et améliorer la qualité des sols pour leur rôle plurifonctionnel : captation du carbone, épuration de l'eau, limitation des risques inondations, fonction nourricière.
- Améliorer la connaissance de la séquestration du carbone du territoire et inciter au développement du stockage de carbone (agriculture de conservation des sols, agroforesterie, plantation de haies, gestion des prairies, Carbômauges, etc.
- Proposer des solutions d'adaptation aux évolutions du climat : création d'îlots de fraîcheur, perméabilité des espaces publics, renaturation et redéfinition de la place de l'arbre.
- Innover en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature afin de proposer des solutions d'adaptation à nos sociétés pour lutter contre le changement climatique (gestion des risques naturels, la santé, l'approvisionnement en eau ou encore la sécurité alimentaire)
- Améliorer la qualité de l'air et la santé des habitants par le recours à des solutions adaptées : décarbonation des mobilités, lutte contre les espèces végétales à faible potentiel allergènes, rénovation du parc de logement.

Pour aller plus loin

Mauges Communauté, la Chambre d'Agriculture, Mission Bocage et le SMIB ont expérimenté un dispositif de Paiement pour Services Environnementaux à travers le projet CarbÔmauges.

L'objectif de cette expérimentation est de :

- Valoriser le carbone additionnel stocké avec une gestion durable des haies.
- Construire un modèle économique permettant de valoriser le bocage et imaginer une contractualisation avec les exploitants intégrant des financements des entreprises locales pour répondre aux enjeux d'eau et de biodiversité d'une part et du stockage de carbone d'autre part.



Bocage et prairies des Mauges

14. Préserver et valoriser les richesses naturelles et la biodiversité

Rappel du diagnostic :

Les Mauges refferment de nombreux paysages et milieux écologiques variés (bocage, pelouses, vallées alluviales, milieux ouverts...), véritables atouts sur le plan écologique et propice à un cadre de qualité.

Le territoire est composé de nombreux sites à la forte valeur écologique (Vallée de la Loire, zones humides, habitats écologiques rares, continuités écologiques reconnues) et d'espaces plus intimistes dont les potentialités écologiques sont à préserver et/ou à valoriser (nombreuses ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles).

Conscient de ces forts enjeux, Mauges Communauté a établi dès 2013 lors de son 1^{er} SCoT une Trame Verte et Bleue. Celle-ci a été actualisée dans le présent SCoT.

Les principaux enjeux du SCoT seront de garantir une préservation des espaces et continuités à la valeur écologique affirmée ou sous pression, et notamment :

- Garantir les liens fonctionnels entre les différents espaces ayant un rôle environnemental et écologique : espaces boisés, bocage et espaces agricoles, vallées alluviales et cours d'eau, zones humides,
- Protéger et restaurer la vallée de la Loire et des vallées du territoire,
- Protéger et restaurer des zones humides,
- Reconquérir de la qualité écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques,
- Maintenir le réseau bocager et les boisements,
- Préserver des milieux relictuels du territoire (pelouses calcaires, landes argileuses, étangs),
- Consolider l'armature naturelle et préserver des espaces naturels pour maintenir la biodiversité remarquable et préserver sur le long terme les ressources naturelles,
- Adapter les modes d'aménager pour préserver les espaces naturels

Rappel du PAS :

Maillage essentiel des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales, la trame bleue qui combine les bassins versants du territoire (la Loire, l'Èvre, la Moine, l'Hyrôme, les Robinets, la Sèvre nantaise, le Layon, la Sanguèze, le Thau...) constitue une ressource stratégique de premier plan pour laquelle le projet d'aménagement stratégique vise à :

- Favoriser la sobriété sur les usages de l'eau dans tous les domaines et de prioriser les usages de l'eau en cas de déficit ou de dysfonctionnement du réseau hydrologique ;
- Restaurer la qualité de l'eau (surfactive et souterraine) avec une attention spécifique sur les actions à poursuivre en tête de bassins versants ;
- Définir la taille critique de développement du territoire en fonction notamment des disponibilités de l'eau à moyen-long termes à partir des approches coordonnées à l'échelle du territoire pour chaque bassin versant sur les milieux, les usages et l'évolution du climat (cf. approches HMUC pour Hydrologie – Milieux – Usages – Climat) ;
- Affirmer les rôles stratégiques des zones humides (sur la qualité de l'eau, la biodiversité, les sols, le stockage du carbone, la régulation des inondations...),
- Soutenir en milieux urbain et rural, l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute par le concours d'aménagements dédiés (haies, noues...), l'infiltration des eaux dans des sols perméables, la gestion intégrée de l'eau à la parcelle, la possibilité de stockage temporaire pour des usages ciblés...
- Limiter l'artificialisation des sols pour faciliter la préservation des sols et des ressources minérales
- Préserver la fonctionnalité des sols au profit du stockage du carbone et de la biodiversité ;
- Affirmer le rôle des sols dans la gestion de la ressource en eau (stockage carbone dans les zones humides, désimperméabilisation des sols, gestion intégrée des eaux de pluie...) ;
- Traiter les sols pollués pour leur réaffectation en lien avec les armatures écologiques, paysagères, patrimoniales et urbaines.
- Une limitation des extensions urbaines à des projets justifiés ne pouvant pas s'inscrire en renouvellement urbain, et qui respectent la séquence éviter – réduire – compenser.
- Une valorisation du potentiel de renaturation, dans une approche de l'artificialisation nette, par l'identification de sites urbains selon leurs capacités à muter (friche, esplanade bitumée...) en accord avec les continuités des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales.

1 4.1 Améliorer les potentialités de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue (TVB) du territoire de Mauges communauté s'appuie sur les travaux fins du Schéma Régional de Cohérence Écologique de 2015 auxquels s'ajoutent les Espaces Naturels Sensibles (ENS). Ces ENS doivent être préservés.

Il convient aux PLU communaux d'actualiser leur trame verte et bleue en conséquence lors de la révision de leur document d'urbanisme.

- Appliquer la séquence Eviter, Réduire ou Compenser dans les choix des zones à urbaniser, de stratégies de développement et dans la concrétisation opérationnelle des projets. Cette disposition est à renforcer au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue.
- Interdire toute nouvelle artificialisation dans les espaces de mobilité fonctionnels de l'Estuaire de la Loire issus du SAGE adopté fin 2024
- Conforter et restaurer le maillage de corridors écologiques. Le réseau de corridors écologiques ainsi que les mesures de préservation de ces derniers seront précisés dans les TVB révisées des PLU communaux.
- Identifier au sein des Plans Locaux d'Urbanisme des zones tampons entre les espaces urbains et les réservoirs/corridors de biodiversité.
- Maintenir des bandes riveraines préservées des constructions et aménagements, de part et d'autre des cours d'eau. Cet objectif entraînant des actions proportionnées selon les enjeux d'un secteur étudié peut aussi mettre en avant des exceptions (constructions dédiées à certaines activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau, constructions déjà existantes).
- Veiller à la prise en compte des enjeux et activités agricoles qui sont en interface constante avec leur environnement et sont des acteurs majeurs dans la gestion des milieux.

1 4.2 Renforcer les liens entre nature et santé

- Réaliser dans les documents d'urbanisme communaux une OAP thématique Trame Verte et Bleue permettant un traitement hiérarchisé des éléments fragmentants et une valorisation des parcs et boisements participant à la biodiversité en ville et aux îlots de fraîcheur
- Privilégier une approche multifonctionnelle de la TVB en prenant appui sur les continuités écologiques pour préserver ou valoriser des espaces agissant sur les déterminants de santé.
- Protéger et valoriser le bocage des Mauges comme composante de l'armature écologique, patrimoniale et paysagère du territoire. Il s'agit de prioriser la gestion des haies stratégiques au regard de leur fonction (antiérosive, biodiversité, épurative...)

- Préserver un maillage bocager fonctionnel à identifier dans les PLU. Les communes auront pour objectif de préserver un maillage bocager fonctionnel :
 - permettant de lutter contre les ruissellements et la diffusion des pollutions (avec une vigilance sur les secteurs de points hauts - tête de bassin versant - et de pente abrupte) ;
 - participant à des corridors écologiques issus de la trame verte, tant à l'échelle du SCOT que du PLU.

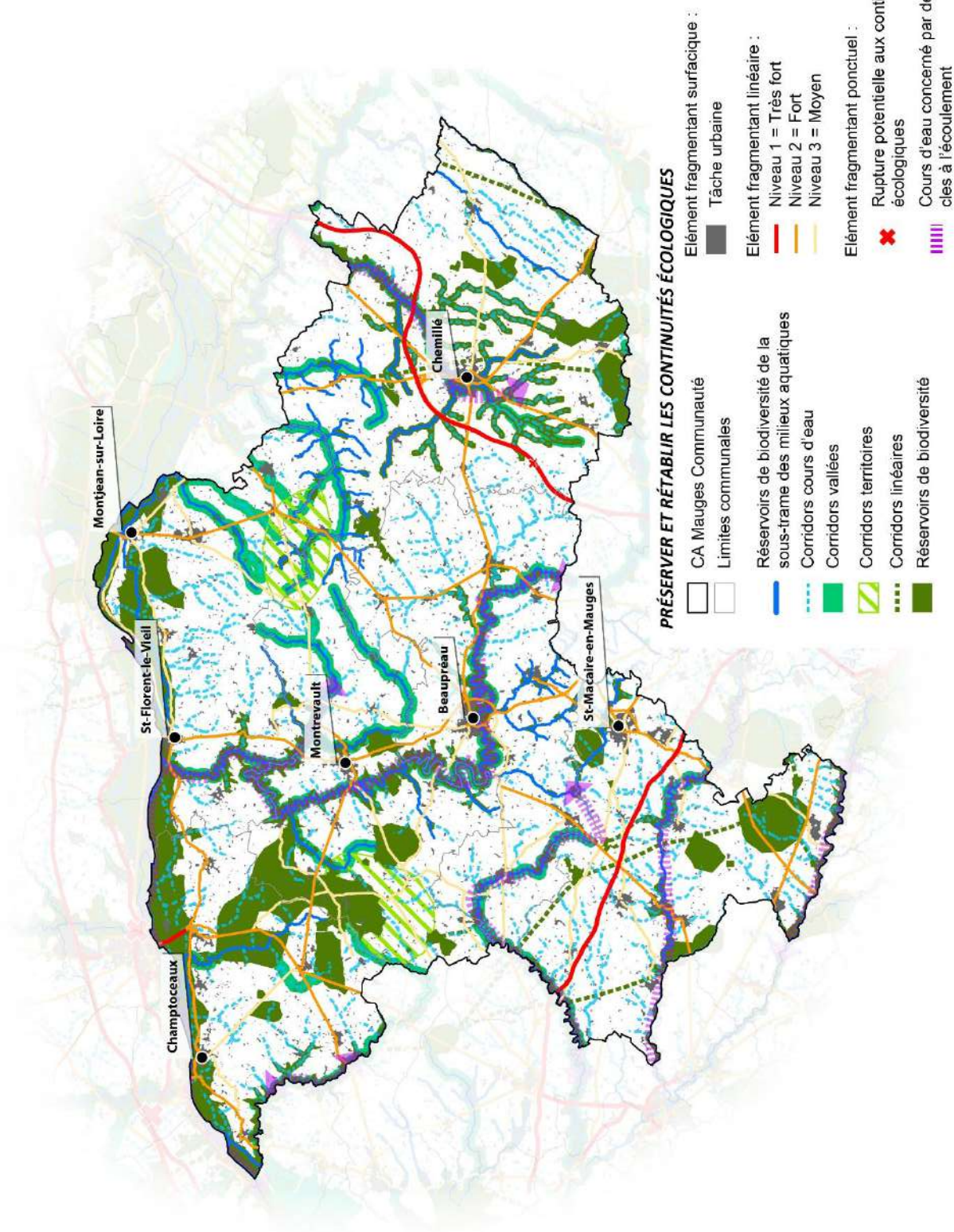
Le processus Éviter - Réduire - Compenser doit être expliqué dans les pièces des PLU proportionnellement aux fonctionnalités constatées dans l'inventaire du maillage bocager et celui des zones humides.

- Favoriser le développement et valoriser la place de l'arbre et des haies dans les espaces ruraux, en particulier au service d'une agriculture inventive et novatrice face au défi climatique.
- Maintenir la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et humides, en tenant compte des relations amont-aval (logique de bassin versant).
- Intégrer dans les Plans Locaux d'Urbanisme une analyse* des zones humides pour tous les secteurs ENAF dont les gisements représentent au moins 5 000 m² de façon contiguë dans le tissu urbain ou inférieurs à 5 000 m² contigus si une mare est repérée sur le gisement ENAF. En dehors des enveloppes urbaines, toutes nouvelles opérations d'urbanisation d'ensemble doivent faire l'objet d'une expertise zone humide. Les constructions isolées de type agricoles doivent respecter la réglementation en vigueur. Il s'agit aussi de renforcer leur protection en fonction de leur fonctionnalité (par exemple sur les têtes de bassin versant, les sources des cours d'eau ou les zones humides inondables).

**Cette analyse ne se substitue pas à la réglementation en vigueur propre aux projets.*

- Encourager la réalisation de trame noire au sein des PLU communaux. Il pourra notamment être proposé à l'échelle communale : la définition de réservoirs et de corridors propices à la biodiversité nocturne ainsi que la recherche de solutions pour résorber la dégradation et la fragmentation des habitats des espèces nocturnes.
- Hiérarchiser les espaces agro-naturels au sein de la tache urbaine et les gisements fonciers en renouvellement urbain comme support de nature en ville
- Développer la nature en ville dans une optique de renforcement de la biodiversité de proximité, de gestion des eaux, de protection de la ressource en eau ou encore d'adaptation au changement climatique, d'amélioration du cadre de vie et de la santé.
- Créer des OAP sectorielles et/ou thématiques contribuant à limiter l'impact des facteurs fragmentant identifiés dans la TVB et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Identifier dans les Plans Locaux d'Urbanisme les espaces à renaturer dans les zones inondables identifiées aux PPRI ou selon les aléas forts des remontées de nappes (ou toute connaissance locale identifiant un risque) et les secteurs de ruissellements.
- Projeter un observatoire des zones préférentielles pour la renaturation à l'horizon 2030. Cet observatoire permettra en bilan du SCoT d'identifier clairement ce potentiel en zones A et N et pourra servir aux évolutions de PLU à venir.

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DE MAUGES COMMUNAUTÉ



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

0 2,5 5 Kilomètres

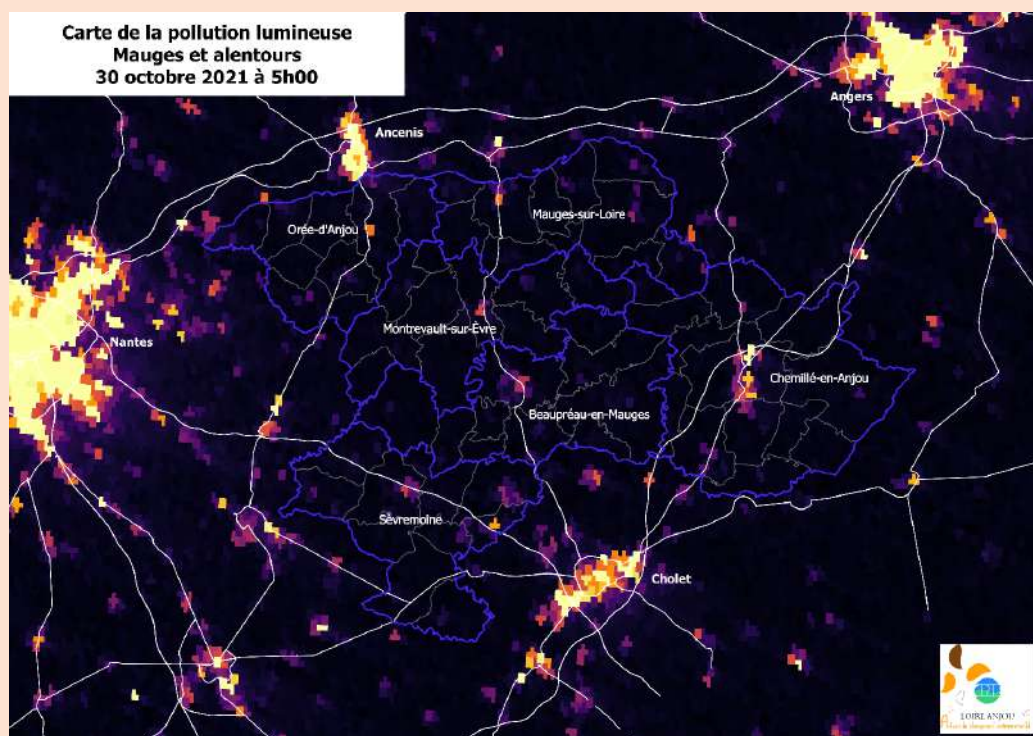
Sources : SCOT - Cadastre - Scan250
Copie et reproduction interdite

Pour aller plus loin

L'évolution des trames écologique sur le territoire des Mauges

Dans le cadre de la révision de son SCoT, Mauges Communauté a fait évoluer sa trame verte et bleue réalisée en 2013. Cette dernière s'est enrichie des travaux régionaux du SRCE réalisé en 2015. Parallèlement, les communes de Mauges Communauté ont fait également évoluer leur trame verte et bleue communale lors de l'élaboration de leur PLU.

Pour aller au-delà, les communes ont également engagé un travail autour de l'élaboration d'une Trame noire qui pourra devenir une composante de la Trame Verte et Bleue communale lors de la prochaine révision des PLU communaux.



15. Le paysage et patrimoine rural, industriel et ligérien - un atout pour (re)penser l'avenir

Rappel du diagnostic :

Le territoire des Mauges est caractérisé par une diversité de paysages qui en font son identité. Ainsi, le front ligérien au Nord constitue la limite septentrionale et la « vitrine » du territoire et constitue une transition avec le plateau ondulé recouvert par des paysages de bocages. Sillonnant le plateau, de nombreuses vallées, dont celle de l'Evre, structurent et orientent les paysages. Cette richesse paysagère, témoin visible de la structure géologique du territoire, intègre également une richesse patrimoniale qui se traduit par de nombreuses protections réglementaires mais également par du bâti témoignant de traditions architecturales influencées par le socle géologique et d'activités économiques (patrimoine miniers, patrimoine de maisons de tisserands, patrimoine industriel, etc.). Mais ces paysages tendent à être menacés par une urbanisation grandissante tendant à « simplifier » aussi bien les paysages remarquables que les paysages du quotidien (cadre de vie, entrées de villes) et à ouvrir la trame bocagère.

Rappel du PAS (1/2) :

Les principaux enjeux définis dans le PAS sont définis comme :

- Mettre en continuité des sites emblématiques avec les armatures écologique, patrimoniale et paysagère au profit d'une meilleure lisibilité de ces sites, par des itinéraires touristiques, des approches cohérentes d'intégration paysagère et patrimoniale des projets d'aménagements...
- Améliorer l'accessibilité à ces sites grâce à leur inscription sur des itinéraires touristiques reconnus (Loire à vélo, GR de Pays...) et à leur desserte en modes de transports alternatifs à la voiture ;
- Assurer une valorisation et l'entretien du petit patrimoine (et de leurs abords) en milieux urbain et rural, éléments jalons des itinéraires et autres circuits touristiques ;
- Garantir la préservation des sites aux valeurs naturelles (vallées, géosite, espace naturel sensible, zone humide) dans la mise en avant des lieux, en particulier ceux avec un patrimoine végétal (parc, jardin, bocage...) ;
- Consolider la connaissance des patrimoines par une classification des bâtis caractéristiques des silhouettes du territoire (église, patrimoine industriel...) et bénéfique à la valorisation des sites emblématiques (intégration paysagère et patrimoniale, définition d'itinéraire touristique...)
- Constituer une méthode commune de préservation du patrimoine en cohérence avec les objectifs de renouvellement urbain (matériaux utilisés, modes d'isolation, éléments techniques à intégrer...) ;

Rappel du PAS (2/2) :

Les principaux enjeux définis dans le PAS sont définis comme :

- Souligner l'importance du linéaire bocager et des autres éléments paysagers d'intérêt comme essentiels à cette valorisation des sites emblématiques, impliquant une reconnaissance des pratiques consacrées à la préservation de ces paysages ;
- Développer les capacités d'accueil adaptées à chaque type d'activités touristiques (hébergements, tourisme d'affaire, tourisme fluvestre, itinérance, événements culturels et sportifs...) en accord avec leur intégration dans les armatures écologique, patrimoniale et paysagère.
- Valoriser le patrimoine du territoire.
- La rénovation du bâti existant et la réhabilitation de sites en friche en affectant un nouvel usage, avec la possibilité de mettre en évidence des éléments patrimoniaux caractéristiques du site dans son ensemble pour préserver la permanence des lieux
- L'affectation de nouveaux usages à des lieux emblématiques sous-occupés, avec l'exemple du devenir des églises où la dimension culturelle peut être associée à de nouvelles fonctions culturelles, patrimoniales, économiques, d'hébergement...
- L'animation de stratégies collectives pour la valorisation de nombreux savoir-faire industriels en la matière et de restauration du patrimoine.

1.5.1 Assurer le développement territorial en respectant les identités paysagères

- Assurer la préservation et la valorisation des spécificités des grands paysages des Mauges au bénéfice des espaces agricoles et naturels
- Conforter l'image identitaire des sites ligériens de Saint-Florent-le-Veil et Champtoceaux comme véritable porte d'entrée des Mauges
- Protéger et valoriser le bocage des Mauges comme composante de l'armature écologique, patrimoniale et paysagère du territoire.
- Éviter la fermeture de certains espaces, l'enfrichement de coteaux, en facilitant leur valorisation agricole et les soutiens sur ces secteurs de vallées
- Préserver et mettre en valeur les paysages miniers et industriels identitaires du passé économique des Mauges.

Pour aller plus loin

Exemples de mise en valeur du patrimoine industriel

Aménagement d'un sentier touristique du textile à la Bresse



La reconversion d'une friche industrielle en pôle de services publics – Site AGORA à Beaugency (45)



Source : www.beaugency.fr // © CAUE du Loiret

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

15.2 S'appuyer sur la richesse patrimoniale pour engager une amélioration du cadre de vie

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique des communes des Mauges (les paysages bâtis et l'architecture locale, la valeur patrimoniale des éléments bâtis protégés et vernaculaires)
- Améliorer la visibilité et la connaissance de ce patrimoine par tous moyens matériels et immatériels (périmètre de protection, traitement urbain, requalification, signalétique, information, interprétation touristique...).
- Permettre l'affectation à de nouveaux usages des lieux emblématiques sous-occupés (église, sites industriels...)
- Valoriser les entrées de villes et les traversées urbaines principales
- Assurer un traitement soigné des espaces publics par la végétalisation, la circulation apaisée, le partage de l'espace public, l'étude des plans de circulation afin d'améliorer le cadre de vie.

Pour aller plus loin

Exemple d'aménagement en centre bourg en secteur patrimonial – Commune de Durtal

Programme du projet :

- Définir un projet favorisant le lien piéton entre la place des terrasses et la place de l'église.
- Maintenir les activités ponctuelles de grande envergure.
- Végétaliser au maximum cette place pour lui redonner un cachet (villes et villages fleuris) tout en tenant compte des capacités d'entretien de la ville dans le cadre d'une gestion différenciée.
- Maintenir le maximum de stationnement
- Réduire les vitesses de la circulation automobile.
- S'inscrire dans les exigences liées au périmètre des monuments historiques.



Crédit photos : Pierre GRELIER

Source : www.caue-observatoire.fr/ouvrage/place-des-terrasses/

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

16. Valoriser et préserver les ressources

Rappel du diagnostic :

Le territoire des Mauges dispose de nombreuses ressources, parfois fragiles ou sous pression qu'il convient de préserver et/ou de valoriser.

L'eau, ressource indispensable aux milieux naturels, à l'Homme et aux activités économiques et agricoles est encadrée par plusieurs politiques publiques visant :

- A gérer sa qualité et sa disponibilité,
- A encadrer les investissements publics liés à la gestion du patrimoine,
- Définir des pratiques visant à plus de sobriété
- Imaginer un scénario de développement du territoire cohérent avec les disponibilités de la ressource.

L'énergie, ressource nécessaire aux activités et modes de vie actuels, les principaux défis qui concernent cette ressource sont : La diminution des consommations énergétiques, la sobriété des usages de l'énergie, le développement des énergies renouvelables locales vers une autonomie énergétique du territoire.

Les ressources sous-sol ont été exploitées de longues dates dans les Mauges. Cette activité doit bénéficier d'un encadrement afin de ne pas compromettre les disponibilités de la ressource tout en répondant aux besoins en matériaux locaux. Une réflexion doit également être portée sur le devenir des anciens sites de production tout comme sur la valorisation de l'histoire géologique des Mauges.

La préservation et la valorisation des ressources locales doivent également se retrouver dans l'aménagement du territoire. Les formes urbaines de demain devront concilier sobriété dans de la consommation des espaces, réemploi des matériaux, préservation et revalorisation de l'eau et sobriété et développement de l'énergie.

Rappel du PAS :

- La valorisation de ressources stratégiques sur plusieurs cycles d'utilisation (récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux usées, valorisation des boues de station d'épuration, génération de compost à partir de déchets verts, cogénération de chaleur à partir d'une énergie...);
- Les opérations de démolition, où la séquence de tri des matériaux est essentielle pour identifier ce qui est valorisable ;

Eau :

- Favoriser la sobriété sur les usages de l'eau dans tous les domaines et de prioriser les usages de l'eau en cas de déficit ou de dysfonctionnement du réseau hydrologique ;
- Restaurer la qualité de l'eau (surfactive et souterraine) avec une attention spécifique sur les actions à poursuivre en tête de bassins versants ;
- Définir la taille critique de développement du territoire en fonction de la disponibilité de l'eau mais aussi de la capacité des équipements de traitements ;
- Affirmer les rôles stratégiques des zones humides (sur la qualité de l'eau, la biodiversité, les sols, le stockage du carbone, la régulation des inondations...),
- Soutenir en milieu urbain et rural, l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute par le concours d'aménagements dédiés (haies, noues...), l'infiltration des eaux dans des sols perméables, la gestion intégrée de l'eau à la parcelle, la possibilité de stockage temporaire pour des usages ciblés...

Sol et sous-sol :

- Limiter l'artificialisation du foncier
- Préserver la fonctionnalité des sols au profit du stockage du carbone et de la biodiversité ;
- Accorder la priorité à l'usage des sols pour l'alimentation ;
- Affirmer le rôle des sols dans la gestion de la ressource en eau (stockage carbone dans les zones humides, désimperméabilisation des sols, gestion intégrée des eaux de pluie...) ;
- Traiter les sols pollués pour leur réaffectation en lien avec les armatures écologiques, paysagères, patrimoniales et urbaines.

16.1 Préserver la ressource en eau des Mauges

- Affirmer le rôle des sols dans la gestion de la ressource en eau (stockage carbone dans les zones humides, désimperméabilisation des sols, gestion intégrée des eaux de pluie, etc.).
- Développer les connaissances sur les capacités des milieux ressources souterraines dans une optique de sécuriser les usages actuels
- Les cours d'eau, leurs corridors et leurs têtes de bassins versants doivent être protégés dans les PLU de façon proportionnée par rapport à leur fonctionnalité en lien avec les enjeux de ressource en eau, de biodiversité et de risques d'inondations

- Mettre en place des aménagements favorables à la régénération des cycles de l'eau « locaux » pour « Cultiver l'eau » (principe de l'hydrologie régénérative) pour un territoire attractif et respirable
- Permettre le stockage de l'eau de ruissellement lors des épisodes pluvieux, à destination d'usages hiérarchisés, dans le respect de la réglementation, à condition de ne pas dégrader l'équilibre du milieu naturel :
 - Le stockage dans le sol doit être privilégié (comme en zone urbaine avec la GIEP). A ce titre, la continuité des espaces doit être travaillée (trames) entre les zones rurales et les zones urbaines.
 - Les espaces de stockage peuvent être non infiltrants pour maintenir les eaux de ruissellement en excès lors des épisodes pluvieux.
 - Le stockage est visé en particulier proche de la Loire à destination de l'adduction d'eau potable en cas d'insuffisance du fleuve.
 - Chaque nouvelle carrière doit étudier la possibilité de stockage d'eau en fin d'exploitation.
- Lutter contre l'érosion des sols par la limitation et la gestion des ruissellements des eaux à l'horizontale et par la verticale et faciliter l'infiltration (Ralentir-Répartir-Infiltrer-Stocker)
- Prévoir la sécurisation de la ressource en eau potable avec les activités (quantité, qualité). En lien avec le changement climatique, les températures de l'eau augmentent ce qui perturbe les traitements et peut affecter la stabilité de l'eau distribuée. Dans le cadre du schéma directeur AEP, il sera nécessaire de prendre en compte ce sujet pour garantir un approvisionnement en quantité et qualité.

16.2 Concilier le développement du territoire et ressource en eau

- Exploiter toutes les possibilités de ressources y compris souterraines pour sécuriser l'approvisionnement d'eau potable
- Assurer l'attractivité du territoire pour le développement économique en :
 - garantissant les volumes destinés aux usages prioritaires ;
 - privilégiant l'infiltration ;
 - favorisant les innovations. Pour une nouvelle activité (extension comprise), le porteur de projet donne des pistes, des perspectives d'optimisation de gestion des volumes d'eau (potable) par l'innovation (par exemple par des petits cycles de l'eau). La sobriété permettra de libérer des volumes pour les usages prioritaires (limitation de l'impact sur le réseau).
 - soutenant la recherche par l'amélioration de la connaissance de la disponibilité en sous-sol par les porteurs de projets et l'autorité gestionnaire

- autorisant le stockage avec des réserves possibles destinées à tous les usages hiérarchisés dont la technique de remplissage ne doit pas affecter l'équilibre naturel de la ressource
- projetant la déconnexion des eaux pluviales à l'horizon 2030 en faveur d'un territoire respirable (jardin de pluie, ilots de fraîcheurs, coulées vertes...)
- Polariser les nouvelles activités consommatrices sur des secteurs où la disponibilité de la ressource est présente selon les études HMUC, les PTGE et l'ensemble d'études de prélèvements possibles, comme le souterrain.
- Inciter le dialogue extra territorial (citer les acteurs) - partage de la connaissance de l'eau, des techniques et de la gestion de la ressource.
- Encourager l'innovation au service d'une économie de consommation d'eau pour permettre un développement de l'habitat et de l'activité économique sans modifier le volume de consommation d'eau à l'horizon 2030
- Soutenir le développement et les performances productives des acteurs économiques (création de logement, entreprises, services, agrotourisme...) sans remettre en question les quantités d'eau connues des bassins de ressource.
- Prescrire la réalisation d'un Schéma d'adduction en eau potable et conditionner le développement du territoire à ce dernier, en garantissant la limite de vulnérabilité des populations en le liant au schéma de protection d'incendie en zone urbaine.
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en zone urbaine comme en zone rurale. La gestion intégrée des Eaux Pluviales doit se faire en privilégiant les solutions fondées sur la nature notamment dès lors que la déconnexion des parties publiques est possible plutôt que la mise en place de réseaux pluviaux qui peuvent contribuer à accélérer le cycle de l'eau. Il faut par ailleurs continuer à développer la GIEP en pluie centennale pour les projets neufs dès lors que c'est techniquement possible.

16.3 Gérer les eaux usées

- S'assurer que les plans, programmes et projets prennent en compte la capacité de traitement des systèmes d'assainissement et les travaux programmés.
- Inciter le déploiement de la Réutilisation des Eaux Usées/Eaux Non Conventionnelles sur portage privé, selon des modalités de non atteinte du milieu/quantitatif/qualitatif respectant les réglementations en vigueur et en accord avec la doctrine de gestion des eaux non conventionnelles de l'agglo.

16.4 Préserver les ressources du sol et du sous-sol

- Contenir le ruissellement et augmenter l'infiltration (gestion du ruissellement des eaux à l'horizontale et la verticale, augmentation de l'épuration de l'eau du sol (nitrates, phosphates, etc.), filtration de la terre transportée par le ruissellement, régulation des crues, maintien des talus et berges. Les stockages non infiltrants restent possibles notamment pour la protection des populations (lutte contre l'incendie).
- Poursuivre le développement de la filière bois-énergie (plantation, entretien, valorisation des haies).
- L'armature bocagère/eau/sol et les éléments paysagers associés permettent d'apporter des bénéfices multiples : maintien de biodiversité, rôle économique avec production de bois de chauffage et de bois d'œuvre, contribution à l'activité de la chasse et du tourisme, abris pour de nombreux auxiliaires des cultures, diversification des cultures et des revenus pour les haies productives.
- Innover par l'action publique pour inciter les initiatives privées. Les aménagements publics de types parkings, cours d'école doivent être exemplaires. Il en est de même sur les projets privés où des solutions innovantes et fondées sur la nature sont à privilégier.
- Favoriser l'utilisation des matériaux locaux pour répondre aux spécificités des matériaux mis en œuvre dans l'architecture locale (brique) et dans une optique de développement durable.
- Garantir la mise en place de mesures de régénération des sols et de valorisation des sites après extraction des sous-sols, pour limiter dans le temps les effets induits par les activités, favoriser la remise en état agricole, la renaturation et accompagner de nouveaux usages des sites (stockage de l'eau).
- Encadrer l'exploitation des gisements miniers en accord avec les orientations du schéma régional des carrières et en lien avec leur activité actuelle et future.
- Encourager le recyclage des déchets inertes dans une optique d'économie circulaire par le développement de synergies entre entreprises complémentaires, la mutualisation des activités, et le renforcement de filières courtes de transformation. Les efforts porteront également sur le réemploi, le recyclage des déchets, et la revalorisation des biodéchets pour soutenir des pratiques durables et innovantes
- Privilégier le recyclage des matériaux en particulier ceux issus du renouvellement urbain et foncier.
- Permettre la valorisation des biodéchets par la méthanisation.
- Soutenir l'approvisionnement au gaz par la méthanisation.

Pour aller plus loin

Exemple de valorisation d'un ancien site de carrière

Le géosite « Calcaires et grès dévoniens de l'Unité de Châteaupanne, faluns d'Anjou miocènes » d'une superficie de 102 hectares est localisé sur la commune de Mauges-sur-Loire.

Il s'agit d'un vaste géosite comprenant des carrières anciennement exploitées ou en cours d'exploitation.

On retrouve notamment des calcaires en bancs massifs sur la carrière de Châteaupanne en exploitation actuellement, la "tranchée du Petit Fourneau", une large entaille décamétrique, et les anciennes carrières (dites du Petit Lapin et de Pincourt) dans lesquelles s'observe la discordance des faluns d'Anjou sur les calcaires dévoniens précédents.

La mise en œuvre de ce géosite vise à préserver les richesses géologiques présentes de l'impact pressenti de l'Homme sur ces différents sites qui feront disparaître ces particularités géologiques (fin d'exploitation du site de Châteaupanne, comblement de certains sites...).



Localisation du géosite de Châteaupanne

17. Limiter l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances

Rappel du diagnostic :

Les principaux enjeux relevés du diagnostic mettent en évidence la lutte contre les facteurs générant des risques et la nécessité de développer une « culture du risque » pour l'ensemble de la population locale.

Les principaux risques naturels sont clairement identifiés, limités spatialement et encadrés par des dispositifs locaux (PPRI, AZI, atlas des cavités naturelles, atlas des feux de forêts). Ces risques peuvent néanmoins être concentrés sur un même espace et sont soumis à un accroissement possible en lien avec le changement climatique.

Le territoire est peu contraint par les risques industriels et technologiques et sont connus et identifiés (faible concentration de risque industriel et risque de transport de matières dangereuses localisé).

Les Mauges sont également soumis à certaines pollutions et nuisances, avec notamment :

- Une pollution de l'eau importante qui tend à se dégrader avec le changement climatique.
- Une pollution du sol, avec des sites pollués et potentiellement pollués qui sont identifiées.
- Une pollution de l'air dont l'évolution est suivie à l'échelle régionale, les principaux facteurs d'émissions connus localement, sous pression du changement climatique.
- Une pollution lumineuse à l'étude avec une prise de conscience collective grâce à l'élaboration d'une trame noire à l'échelle des communes.
- Une pollution sonore encadré réglementairement.
- Une exposition aux rayonnements non-ionisants qui reste à évaluer plus finement.
- Une gestion de déchets en cours d'évolution encadrée par une politique publique ambitieuse.

Rappel du PAS :

Les principaux objectifs du PAS concernant les risques sont :

- Améliorer la connaissance des risques présents et à venir pour mieux les intégrer dans les bases de références (dont le portail national Géorisques), en particulier ceux liés aux impacts du changement climatique ;
- Repenser les conditions d'aménagement au regard de ces nouvelles connaissances pour réduire les zones d'exposition et de contact des espaces résidentiels et d'activités, en particulier à l'égard des événements extrêmes par un éloignement des zones d'exposition ;
- Informer et prévenir sur les mesures de réduction de la vulnérabilité des bâtiments et des espaces face aux risques ;
- Adapter les espaces publics pour rendre supportables certains effets du changement climatique, comme la création d'îlots de fraîcheur en période de canicule.

17.1 Définir une stratégie intégrant les risques naturels dans les choix d'aménagement du territoire

- Identifier dans les PLU les enjeux liés à la ressource en eau et ceux liés aux risques par la prise en compte du PGRI, PPRI, espace de mobilité de l'estuaire de la Loire et de tout risque identifié localement ; par exemple les risques de remontées de nappes ou de ruissellement comme les secteurs déjà impactés par des inondations soudaines par ruissellement dues aux pluies d'orage.
- Prendre en compte l'identification des zones à risques d'inondations dans le choix des secteurs de projets urbains qu'ils soient en extension ou en renouvellement urbain.
- Intégrer les risques liés aux mouvements de terrain, retrait gonflement d'argiles et liés aux cavités dans les projets d'aménagement et la planification des secteurs de projets.
- Eviter l'urbanisation en lisière des espaces forestiers/boisés et s'attacheront à communiquer sur les enjeux d'entretien, de prévention du risque incendie.
- Prendre en compte le risque radon dans les bâtiments compris dans les secteurs exposés par des mesures visant la ventilation et l'étanchéité de l'interface sol-bâtiment.

17.2 Gérer les risques et nuisances technologiques pour assurer la santé publique

- Aménager une zone tampon aux abords des sites polluants pour éviter l'exposition des populations aux sources de polluants atmosphériques. Le périmètre tient compte du degré de dangerosité de la source d'émission de polluant. (Rappel réglementaire ICPE).
- Projeter le traitement des sols pollués pour leur réaffectation en lien avec les armatures écologiques, paysagères, patrimoniales et urbaines.
- Encourager l'installation de dispositions contribuant à améliorer la qualité de l'air intérieur des logements et des établissements publics. (Rappel réglementaire ICPE).
- Tenir compte de la graduation de l'exposition au bruit du territoire en déclinant 4 principes : « Éloigner ; Orienter ; Protéger ; Isoler ». (Rappel réglementaire ICPE).
- Mettre en œuvre des dispositions visant à prévenir la pollution lumineuse selon le principe « éclairer quand il le faut, où il le faut, comme il le faut » : réhabiliter et optimiser le réseau d'éclairage, préserver les zones peu exposées, réduire la sur-illumination, mettre en place des détecteurs de présence, etc. La prise en compte de l'enjeu sécurité est proportionnée au réel besoin et en fonction des usages.
- Tenir compte de la présence des ondes électromagnétiques générées par les lignes à haute et très haute tension dans le choix de localisation du développement urbain à vocation résidentielle.



Volet commercial valant DAACL

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

18. Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

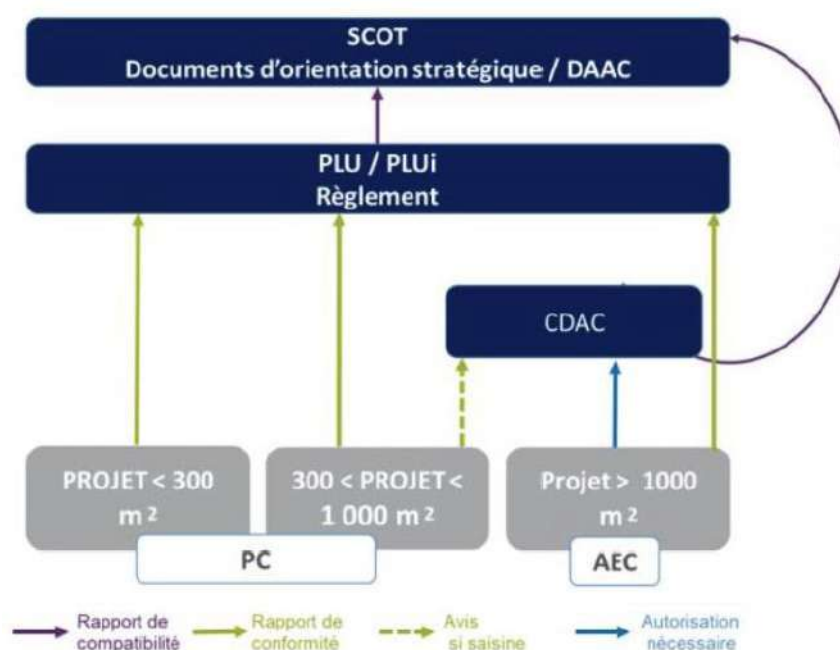
Dans l'axe 1, l'orientation 2 du DOO du SCoT traite de la localisation préférentielle de l'offre commerciale afin de déterminer les principes généraux d'un aménagement plus qualitatif. Le DAACL vient compléter les dispositions du DOO en précisant les conditions d'implantation des commerces et des équipements de logistique commerciale.

Le DAACL localise d'une part les centralités en mesure de recevoir tout type de commerces (sous réserve du respect des règles urbaines), et d'autre part les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) dédiés au développement privilégié des grands commerces. Ainsi, les projets commerciaux soumis aux conditions d'implantation du DAACL sont concernés dès lors qu'il s'agit d'une création d'un local commercial d'au moins 300m² de surface de vente.

Il s'avère que ce seuil de 300m² se réfère aux liens étroits établis dans le code du commerce entre le SCoT, les documents d'urbanisme et la saisine de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Un tableau de synthèse des prescriptions d'évolution des surfaces de vente est présenté en fin de partie.

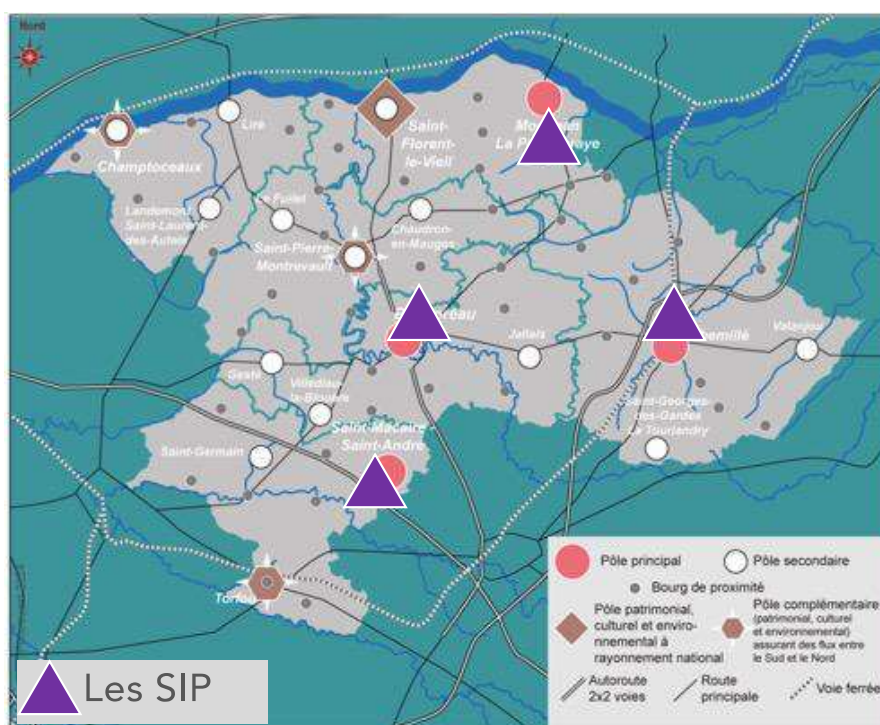
Source du schéma :
CCI49



Selon l'article L 752-4 du Code du Commerce, la CDAC peut être saisie pour avis pour l'implantation d'un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m². Cette saisine est ouverte aux maires ou aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. La CDAC se prononce dans un délai d'un mois. En cas d'avis défavorable, le permis de construire ne peut être délivré.

La localisation préférentielle des commerces répond pour chaque niveau :

- La centralité d'un pôle principal vise des besoins d'achats d'une fréquence du quotidien à l'exceptionnel, avec une aire d'influence à l'échelle du territoire.
- La centralité d'un pôle secondaire vise des besoins d'achats d'une fréquence du quotidien à l'occasionnel, avec une aire d'influence à l'échelle de son bassin de vie.
- La centralité d'un bourg de proximité vise des besoins d'achats d'une fréquence du quotidien, avec une aire d'influence locale.
- Le Secteur d'Implantation Périphérique complète la réponse de l'offre des centralités des pôles sur des fonctions commerciales plus spécialisées/thématiques afin de conforter le rayonnement et limiter l'évasion commerciale.



Les centralités sont notamment définies dans les périmètres d'intervention de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT). Ces périmètres d'ORT sont qualifiés au sein d'une convention ORT pour y regrouper les conditions nécessaires à la réalisation du projet urbain, économique et social de revitalisation du centre-ville.

Les espaces de centralités sont indiqués dans le SCOT pour les six communes en tenant compte de chaque bourg historique. Ils sont à préciser dans chaque PLU.

Espaces de centralité de Beaupréau-en-Mauges

Beaupréau – centralité organisée du quartier Saint Martin à celui de Notre Dame jusqu'aux ponts de L'Evre assuré par le cordon constitué par la rue des Mauges

Beaupréau – quartier de la Lime

Jallais - cœur de bourg

Gesté - cœur de bourg

Villedieu-la-Blouère - cœur de bourg

Villedieu-la-Blouère – l'espace des Chevaliers de Malte

Andrezé - cœur de bourg

La Poitevine – cœur de bourg

La Jubaudière - cœur de bourg

La Chapelle du Genêt - cœur de bourg

Le Pin en Mauges – cœur de bourg jusqu'au rond-point de l'avenue des Mauges

Saint Philbert en Mauges - cœur de bourg

Espaces de centralité de Chemillé-en-Anjou

Chemillé - Chalet

Chemillé - Saint Pierre

Chemillé - Notre Dame

Chemillé - Gare

Chemillé - Astrée

Chemillé - Saint Léonard-La Barre

Chanzeaux – cœur de bourg

La Chapelle-Rousselin – cœur de bourg

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Cossé-d'Anjou – cœur de bourg
 Valanjou – cœur de bourg
 La Jumellière – cœur de bourg
 Melay – cœur de bourg
 Neuvy-en-Mauges – cœur de bourg
 Sainte-Christine – cœur de bourg
 Saint-Georges-des-Gardes – cœur de bourg
 Saint-Lézin – cœur de bourg
 La Salle-de-Vihiers – cœur de bourg
 La Tourlandry – cœur de bourg

Espaces de centralité de Mauges-sur-Loire

Montjean-sur-Loire – secteur Loire
 Montjean-sur-Loire – ville haute
 Montjean-sur-Loire – secteur rue Nationale
 La Pommeraye – secteur central
 Saint-Florent-le-Vieil – centre historique
 Saint-Florent-le-Vieil – secteur Fêvrière
 Saint-Florent-le-Vieil – la Boutouchère
 Beausse - cœur de bourg
 Botz-en-Mauges - cœur de bourg
 Bourgneuf-en-Mauges - cœur de bourg
 La Chapelle-Saint-Florent - cœur de bourg
 Le Marillais - cœur de bourg
 Le Mesnil-en-Vallée - cœur de bourg
 Saint-Laurent-de-la-Plaine - cœur de bourg
 Saint-Laurent-du-Mottay - cœur de bourg

Espaces de centralité de Montrevault-sur-Èvre

Montrevault et Saint-Pierre-Montlimart - bourgs de Montrevault et Saint-Pierre-Montlimart reliés par l'axe routier structurant de la R17 et ses abords
 La Boissière-sur-Èvre - cœur de bourg
 Chaudron-en-Mauges - cœur de bourg
 La Chaussaire - cœur de bourg
 Le Fief-Sauvin - cœur de bourg
 Le Fuilet - cœur de bourg
 Le Fuilet – village du potier
 Le Puiset-Doré - cœur de bourg
 Saint-Quentin-en-Mauges - cœur de bourg
 Saint-Rémy-en-Mauges - cœur de bourg
 La Salle-et-Chapelle-Aubry - cœur de bourg

Espaces de centralité d'Orée-d'Anjou

Bouzillé - cœur de bourg
 Champtoceaux - cœur de bourg
 Drain - cœur de bourg
 Landemont - cœur de bourg
 Liré - cœur de bourg
 Saint-Christophe-la-Couperie - cœur de bourg
 Saint-Laurent-des-Autels - cœur de bourg
 Saint-Sauveur-de-Landemont - cœur de bourg
 La Varenne - cœur de bourg

Accusé de réception en préfecture
 049-200060010-20260218-C2026-02-18-DE
 Date de télétransmission : 27/02/2026
 Date de réception préfecture : 27/02/2026

Espaces de centralité de Sèvremoine

Saint-Macaire-en-Mauges - centre-ville
Saint-André-de-la-Marche - centre-ville
Montfaucon-Montigné - cœur de bourg de Montfaucon
Montfaucon-Montigné - le Pont de Moine
Montfaucon-Montigné - cœur de bourg de Montigné
Le Longeron - cœur de bourg
La Renaudière - cœur de bourg
Roussay - cœur de bourg
Saint-Crespin-sur-Moine - cœur de bourg
Saint-Germain-sur-Moine - centre-ville
Tillières - cœur de bourg
Torfou - cœur de bourg

Les conditions d'implantation des commerces dans les centralités répondent à une logique de localisation préférentielle portée par :

- Un développement commercial réalisé de manière privilégiée au sein des centralités
- Une lisibilité de l'offre commerciale renforcée dans les pôles principaux et secondaires pour faciliter l'accès aux achats exceptionnels et occasionnels, en s'assurant de l'ambiance des lieux (patrimoine, espace de rencontre, circulation apaisée, stationnement maîtrisé...)
- Un ensemble de conditions d'aménagement favorables à l'accès en modes doux, à commencer pour les achats du quotidien
- Une implantation favorisée des commerces de moins de 300m² de surface de vente et l'accueil de tout autre format
- Une intégration de nouvelles constructions à vocation commerciale en accord avec les caractéristiques architecturales, patrimoniales, paysagères de la centralité

Dans les centralités et les SIP, les nouvelles implantations commerciales (répondant à tout besoin et régies par le seuil de surface de vente) privilégient, en lien avec la trajectoire de sobriété foncière, la réutilisation des locaux commerciaux vacants, la résorption des friches commerciales et l'optimisation des espaces résiduels déjà artificialisés (délaisés, dents creuses, espaces libres, stationnements, etc.).

Cas particulier de l'extension des activités commerciales en dehors des secteurs de commerce autorisés (hors centralité et hors SIP) : l'agrandissement de locaux commerciaux existants est possible dans une proportion limitée au regard de la surface de vente initiale – à préciser dans les PLU en fonction des contextes spécifiques – afin de favoriser le renouvellement de bâtis anciens et d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, tout en limitant l'artificialisation d'espaces naturels (réutilisation de bâti existant ou d'espace de stationnement imperméable par exemple).

18.1 Les conditions d'implantation en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique (SIP) sont des localisations préférentielles d'implantation des moyens et grands commerces. A ce titre le présent DAACL précise les conditions d'implantation et d'évolution des commerces :

L'emprise foncière des SIP est localisée par le présent DAACL, les documents d'urbanisme locaux doivent les délimiter à leur échelle en leur appliquant les destinations idoines en matière commerciale.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

Les SIP ont vocation à accueillir le commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités et à la double condition que :

- La nouvelle offre commerciale participe à la diversité et à la **complémentarité avec l'offre des centralités**
- La nouvelle offre contribue à lutter **contre une évasion commerciale démontrée** vers les grandes agglomérations voisines.

Aucun SIP n'est prévu en **création ou en extension** de ZAE, chaque SIP est défini à partir d'une emprise commerciale existante au sein du pôle.

La **requalification et la densification** des SIP existants sont une priorité. En complément de la logique de requalification des ZAE, les « zones » commerciales doivent privilégier une cohérence d'enseigne répondant aux grands enjeux d'évasion vers les grandes agglomérations voisines en termes d'enseigne et de qualité d'accueil.

Dans les SIP, les nouvelles implantations commerciales de + de 300 m² de surface de vente privilégient la réutilisation des locaux commerciaux vacants, la résorption des friches commerciales et l'optimisation des espaces résiduels déjà artificialisés (délaissés, dents creuses, espaces libres, stationnements, etc.).

La création de commerces de moins de 300m² de surface de vente n'est pas autorisée en SIP. Cette prescription inclut la notion de galerie commerciale (entendu comme un ensemble commercial qui regroupe plusieurs enseignes dans un espace couvert et piétonnier) pour y interdire les cellules de moins de 300 m², ainsi que la division d'une cellule commerciale existante vers des cellules de moins de 300 m² surface de vente.

Au sein des SIP définis, les projets amenant à une division d'une cellule commerciale existante en plusieurs commerces doivent garantir leur propre accès à l'espace public.

Les éventuels **transferts** de commerces au sein des SIP sont autorisés de manière exceptionnelle. Ils doivent participer à une opération d'aménagement d'ensemble favorable au fonctionnement urbain du pôle principal, à la résorption d'une friche existante, à l'amélioration des conditions d'accès et de l'ambiance architecturale et paysagère... autant d'orientations possibles à mettre en accord avec les règles d'urbanisme définies.

De manière complémentaire, les documents d'urbanisme inscrivent des règles en faveur de **l'optimisation foncière des espaces commerciaux** (règles de gabarit, hauteur, rez-de-chaussée commerciaux, emprise au sol, etc.)

Les règles d'urbanisme doivent inciter les acteurs économiques présents dans les SIP à limiter leur impact environnemental et à participer aux efforts de transition écologique et environnementale (gestion des eaux pluviales, stationnement perméable, production d'énergies renouvelables, etc.).

Cartes des Secteurs d'implantation Périphériques identifiés dans le DAACL

- Chemillé-en-Anjou



Enjeux associés au SIP de Chemillé – Les Trois Routes :

- Maintien de l'équilibre commercial entre ce SIP et la centralité
- Renforcement de la lisibilité de la porte d'entrée du pôle au profit de son rayonnement intercommunal pour limiter l'évasion commerciale en dehors du SCoT
- Maîtrise du développement de l'ensemble commercial par une densification privilégiée, et une opération maîtrisée et cohérente de l'extension avec l'ensemble commercial des Trois-Routes dans une logique de la finalisation de l'aménagement au Nord



Enjeux associés au SIP de Chemillé – Le Bompas :

- Renouvellement urbain obligatoire
- Possibilité de mixité des fonctions tertiaires et résidentielles

- Beaupréau-en-Mauges



Enjeux associés au SIP de
Beaupréau :

- Maîtrise du développement de l'ensemble commercial par une densification privilégiée
- Lisibilité recherchée des portes d'entrée du pôle
- Maintien de l'équilibre commercial entre la périphérie et la centralité urbaine
- Possibilité de mixités des fonctions tertiaires et résidentielles

- Sèvremoine



Enjeux associés au SIP de Saint-Macaire – Actiparc et Saint-Macaire Les Alouettes :

- Maîtrise du développement de l'ensemble commercial par une densification privilégiée
- Lisibilité de la porte d'entrée du pôle
- Maintien de l'équilibre commercial entre la périphérie et la centralité urbaine
- Possibilité de mixités des fonctions tertiaires

- Mauges-sur-Loire



Enjeux associés au SIP de
Montjean - La Pommeraye :

- Maîtrise du développement de l'ensemble commercial par une densification privilégiée
- Lisibilité de la porte d'entrée du pôle
- Maintien de l'équilibre commercial entre la périphérie et la centralité urbaine

Tableau de synthèse des prescriptions du DAACL pour la localisation préférentielle du commerce

		Localisation préférentielle		Hors localisation préférentielle	
		Centralité (Périmètre de centralité à délimiter dans le PLU)	Secteur d'implantation Périphérique (SIP)	Espace interstitiel (dans l'enveloppe urbaine, mais hors centralité et hors SIP)	Espace agricole
Existant	Extension de commerces existants	Extension possible au sein du périmètre de centralité <i>Linéaire commercial à définir dans le PLU</i>	Extension possible au sein du périmètre des SIP présent uniquement sur les pôles principaux	Extension limitée au regard de la surface de vente initiale, proportion à préciser dans les PLU en fonction des contextes spécifiques et avec un plafond à ne pas dépasser selon la taille initiale : • un maximum de 300m² de SDV pour une SDV initiale de moins de 300m² • un maximum de 1000m² de SDV pour une SDV initiale allant de 300m² à moins de 1000m², dans une proportion maximale de 100% de plus de SDV pour la SDV initiale • une proportion maximale de 30% de plus de SDV pour les SDV initiale de 1000m² et plus	
Nouvelle implantation	Possibilité d'implantation de nouveaux commerces	Oui	Oui	Pas de création de SDV (à l'exception de show room en zone d'activités en lien direct avec l'activité de production industrielle ou artisanale)	Lié à la production des activités primaires locales
	Surface de vente (SDV)	Implantation favorisée des commerces de moins de 300m ² de SDV et accueil de tout autre format	SDV supérieure à 300m ² Pas de division d'une cellule existante vers des cellules de moins de 300m ² de SDV	Show room plafonné à 300m ² de surface de plancher	Maximum de 300m ² de SDV

18.2 La localisation préférentielle des équipements de logistique commerciale

Avec les nouvelles formes de commerce portées par le numérique, la logistique commerciale constitue un secteur à vocation économique. La configuration et la localisation sont adaptées aux besoins inhérents à l'accessibilité et à la gestion des flux de marchandises et de clientèles. Cette logistique commerciale est protéiforme : point de retrait de produits achetés par voie dématérialisée, consigne automatique (point de retrait de produit par un distributeur), entrepôt et centre de stockage de proximité (ou « dark store » avec des points de stockage voire de production alimentaire adossés à un service de livraison à domicile).

L'implantation des « drive piéton » et consigne automatique sont autorisés uniquement dans les centralités.

Les seuls entrepôts logistiques autorisés sont ceux dédiés aux services d'entreprises endogènes. La logistique commerciale exclue les entrepôts de grande taille qui servent à une desserte supérieure aux besoins du territoire. Les autres formes d'entrepôts logistiques de grande sont également exclus du territoire. La logistique de « grande taille » est encadrée au niveau national, à savoir des Entrepôts ou Plateformes Logistiques (EPL) de plus de 10 000m² de surface couverte, faisant l'objet d'obligations légales pour leur implantation. Mauges Communauté s'appuie sur ce dispositif pour compléter son mode d'accompagnement d'éventuels porteurs de projet en la matière.

Les équipements permanents de logistique commerciale fonctionnant par un accès routier préférentiel doivent s'implanter dans les SIP, les zones d'activités et les centralités.

L'implantation de nouveaux équipements de logistique commerciale prend en considération :

- La capacité d'insertion dans l'environnement urbain (insertion paysagère et architecturale),
- La capacité des voiries, zones de stationnement et espaces publics, existants ou en projet, à gérer les flux de marchandises et de clientèles
- L'impact environnemental dont la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols,
- La capacité de cohabitation avec les autres destinations et sous-destinations du secteur.