

*Pays des Mauges*

# SCoT du Pays des Mauges

Syndicat Mixte du Pays des Mauges

► Document d'Orientation et d'Objectifs

[SCoT approuvé le 8 juillet 2013]

DOCUMENT  
D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIFS

SYNDICAT MIXTE DU  
PAYS DES MAUGES

.....



SCHÉMA DE  
COHÉRENCE  
TERRITORIALE

SCoT APPROUVÉ

RÉALISATION :



## REFERENCES

<i>Référence interne</i>	DOO-SCOT-SMPM - pièce 3
<i>Version</i>	1.5
<i>Date</i>	28 juin 2013

## REDACTION

Rôle	Nom
<i>Auteurs principaux</i>	Didier DELZOR, Marielle FROSINI
<i>Autres auteurs</i>	Véronique BISSON, Fabrizio PRATI, Loïc DE CHATEAUBRIANT
<i>Contrôle qualité</i>	Laure FLANDRE

## SUIVI DES MODIFICATIONS

Indice Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
<b>V1.0</b> 21/10/2011	Version d'origine	
<b>V1.1</b> 4/11/2011	Modifications après comité de lecture 1 et ateliers DOO du 24/10/11	Correction et compléments après lecture du comité et présentation en atelier (PPA et élus)
<b>V1.2</b> 28/11/2011	Modifications après comité de lecture 2	Correction et compléments après lecture du comité
<b>V1.3</b> 15/06/2012	Modifications après réunion PPA et comité de lecture	Correction et compléments après réunions PPA et lecture du comité
<b>V1.4</b> 28/09/2012	Modifications finales après relecture technique	Correction et compléments après lecture technique
<b>V1.5</b> 28/06/2013	Dossier approbation	Suite enquête publique

## INTRODUCTION 3

## GUIDE DE LECTURE DU DOO 4

## 1 – L'ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT 5

Structuration et maillage du territoire 7

Infrastructures, mobilités et équipements 14

## 2 – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS 33

Objectifs économiques hors commerce 36

Objectifs résidentiels 52

Objectifs pour le commerce 81

Document d'aménagement commercial 84

Agriculture 92

## 3 – L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE 99

Trame verte et bleue 102

Mise en valeur des paysages 131

Gestion des ressources 135

Maitrise de l'énergie et mise en œuvre du pan climat 151

La présente pièce du dossier de SCoT constitue le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Pays des Mauges et a pour objet de mettre en œuvre la stratégie du PADD, par des orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents et autorisations hiérarchiquement subordonnés (PLU, PDU, Schémas de développement commercial, CDAC, PLH, ZAC, opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> SHON).

Cette opposabilité se réalise dans le cadre d'un rapport de compatibilité et non de conformité.

Les orientations du DOO doivent elles-mêmes être compatibles avec les lois et règlements (Code de l'urbanisme et notamment les principes généraux édictés aux articles L.110 et L. 121-1,...) ainsi qu'avec les documents supérieurs dans la hiérarchie des normes tels que les SDAGE, les SAGE...

Il s'agit donc, afin de traduire les objectifs du PADD, de s'assurer :

- du respect du principe de subsidiarité (par rapport aux PLU notamment),
- au moyen d'orientations pouvant laisser des choix de mise en œuvre par les documents inférieurs en toute compatibilité,
- de l'efficacité des orientations au regard de l'ambition stratégique (proportionnalité),
- et de la cohérence globale du SCoT comme des orientations entre elles (plusieurs orientations peuvent concourir à la réalisation du but poursuivi).

Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs est défini par l'article R. 122-3 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, il convient de mettre en relief les éléments suivants :

- certains objectifs établis par le PADD ne recoupent que très indirectement les champs de compétence du DOO, et méritent donc d'être complétés par des actions parallèles pour œuvrer dans le sens de la stratégie globale du territoire.
- chaque SCoT correspond à un territoire différent dont les spécificités impliquent une application différente et contextualisée des obligations réglementaires.
- pour renforcer l'opérationnalité du SCoT en améliorant sa compréhension et favoriser une gestion coordonnée avec les différentes politiques sectorielles autres que l'urbanisme qui interviennent dans le développement territorial, le présent DOO comporte des illustrations et informations complémentaires.

Ces dernières ont vocation à expliciter les orientations ou à prolonger leurs effets par des exemples d'actions connexes qui sollicitent le champ de l'urbanisme mais aussi d'autres compétences de la gestion territoriale.

Elles n'ont pas valeur d'orientations (au sens juridique) mais d'exemples, d'indicateurs ou d'illustrations informatives, et sont identifiées par un encadré et/ou sont annoncées comme telles dans le corps du texte (recommandation, exemple, illustration...).

## GUIDE DE LECTURE

Le document est un document juridique qui comprend des objectifs et des orientations présentés de la manière suivante :

### OBJECTIFS

L'objectif définit et encadre les actions, les outils, les mesures qui doivent être mis en œuvre.

### ORIENTATIONS

L'orientation définit les modalités d'application de ces actions, ces outils ou ces mesures à mettre en œuvre.

Le document comprend aussi des analyses et des commentaires qui ne constituent pas des règles juridiques, mais accompagnent la compréhension des orientations et les replacent dans la stratégie globale.

### ENCADRES RECOMMANDATIONS, INFORMATIONS OU OUTILS

*Les encadrés de recommandations, informations ou outils dans le présent DOO, ne constituent pas des règles d'urbanisme : ils contiennent des conseils, des préconisations ou des avertissements dont la vocation est d'aider ou de préciser la mise en œuvre des orientations.*

*Ils contiennent ainsi, parfois, des éléments qui ne recoupent que très indirectement les champs de compétence du DOO et sont insérés dans le DOO à titre d'exemples ou d'illustrations d'actions connexes à mettre en œuvre pour parvenir à la stratégie du SCoT*



01.

L'ORGANISATION DU  
DÉVELOPPEMENT

Sommaire de la partie	Pages
<b>A. Structuration et maillage du territoire</b>	<b>7</b>
<u>L'organisation des polarités</u>	7
Un maillage hiérarchisé de pôles	8
Les vocations des différents pôles	11
<b>B. Infrastructures, mobilités et équipements</b>	<b>14</b>
<u>L'amélioration des infrastructures</u>	14
Les projets routiers structurants pour le pays	15
Les projets routiers en lien avec des enjeux ponctuels	16
Les projets ferrés structurants	17
<u>L'organisation de la desserte en transport collectif</u>	19
Les points de rabattement permettant l'accès au transport collectif	20
Le développement de l'offre en transport collectif pour organiser le rabattement	23
Le développement des liaisons douces	27
Le développement de la desserte en technologies de l'information et de la communication	29
<u>Les équipements</u>	31

A.

## STRUCTURATION ET MAILLAGE DU TERRITOIRE

### L'ORGANISATION DES POLARITÉS



### OBJECTIFS

La réalisation du projet de développement des Mauges repose sur **un renforcement du lien entre les développements économique et démographique**, dans la poursuite du mode de développement traditionnel des Mauges rappelé ci-après.

Cela se traduira par :

- **Un objectif de rapprochement du lieu de travail et du lieu de résidence**, mis en œuvre par une forte structuration des polarités et par l'aménagement des conditions de mobilités dans le territoire ;
- **Plus généralement, un principe de mixité fonctionnelle revendiqué et poursuivi dans chaque commune.**

*On parle de "mixité fonctionnelle" dans un quartier, un lotissement ou un immeuble, lorsque plusieurs fonctions (ex : habitat et commerce, en centre-ville) y sont représentées*

### UN MAILLAGE HIERARCHISÉ DE PÔLES

#### OBJECTIFS

Le premier objet de l'organisation urbaine du territoire est de permettre **un accès optimal aux infrastructures et aux services pour les populations et pour les entreprises des Mauges.**

Permettre la présence effective de ces infrastructures et services plus ou moins rares et plus ou moins coûteux nécessite **une organisation collective** visant à les mettre en place et à en assurer l'accès le plus aisé.

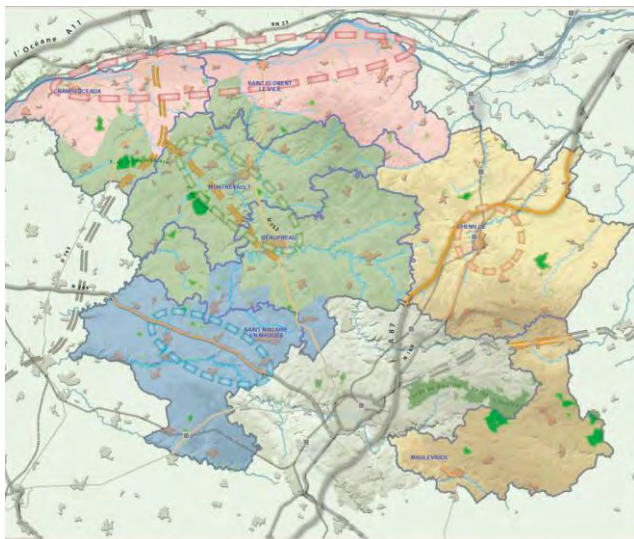
A cet effet, **le territoire veillera à la mise en place progressive d'un maillage de polarités urbaines hiérarchisées** au regard des fonctions qu'elles assument respectivement et des ressources correspondantes qu'elles offrent, en termes d'infrastructures et de services.

Au-delà de la recherche d'une organisation interne optimisée, l'affirmation de polarités plus fortes sur le territoire vise également à **permettre une élévation globale de la qualité et de la diversité des infrastructures et services à la population et aux entreprises présentes dans les Mauges.** Cela nécessite de créer des ensembles urbains agglomérés ou fonctionnant en réseau, capables de présenter des tailles critiques et d'offrir des marchés suffisants pour peser face aux agglomérations voisines, attirer des opérateurs et rendre possibles certains investissements publics et privés.

A cet égard, le renforcement des polarités urbaines des Mauges, au-delà des strictes fonctions résidentielles, vise à **stimuler les activités économiques liées aux besoins de la population** (sphère économique présente, services à la personne) et à attacher au territoire une attractivité propre à favoriser la présence de ressources humaines diverses et qualifiées pour les entreprises.

Enfin, la présence d'un maillage dense de pôles de proximité **facilitera le renouvellement d'un tissu économique et social vivant et très réparti**, au cœur de l'identité et du projet des Mauges.

## Les polarités

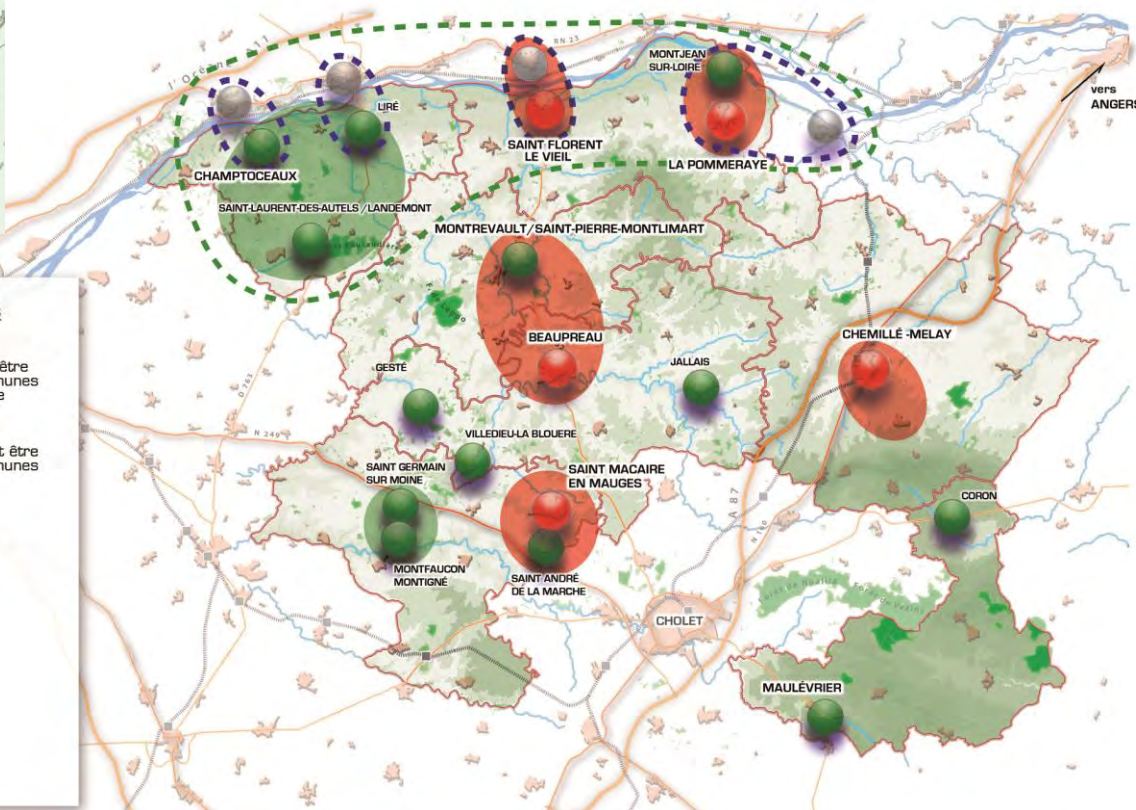


### LÉGENDE - Carte des polarités

- Polarité principale pouvant être formée par plusieurs communes pôle principal ou secondaire
- Polarité secondaire pouvant être formée par plusieurs communes pôles secondaires
- Commune pôle principal
- Commune pôle secondaire
- Axe ligérien
- Pôles associés
- Pôle hors territoire

Les « aires de coopération renforcée » figurant au PADD, dont la carte est rappelée en haut à gauche de la présente page, correspondent à l'aire d'influence potentielle des pôles entre eux (principaux, secondaires et extérieurs). Ce mode d'organisation et de structuration du Pays des Mauges, va au-delà des périmètres administratifs des communautés de communes actuelles, appelant à des coopérations, voire des réorganisations des intercommunalités. Ces aires de coopération correspondent à des « bassins de vie » et d'attraction au sein desquels l'essentiel des services et de l'emploi doit pouvoir être trouvé par la population résidente.

En cohérence et en déclinaison du PADD, la carte des polarités du DOO figurant ci-dessous traduit des concepts de développement mais en aucun cas une spatialisation de l'urbanisation. Elle a vocation à exprimer le développement à 20 ans. Cette organisation s'articule avec les objectifs résidentiels et économiques, déclinés à l'échelle des communautés de communes et des polarités, qui pourront évoluer au cours de cette même période en fonction du développement effectif des pôles.



## ORIENTATIONS

Cette structuration du territoire reposera sur une montée en puissance de pôles principaux, appuyés par des pôles secondaires. Les pôles principaux et secondaires "irrigueront" les communes de leur bassin de vie, celles-ci conservant un rôle de proximité.

Le DOO présente ci-dessous :

- Les communes pôles : identification des différents pôles selon leur type et définition de leurs vocations ;
- Les communes non pôles : définition de la vocation de proximité.

### 1/ Les communes pôles

Les polarités du territoire sont formées selon les cas par une ou plusieurs communes pôles. Sur l'axe ligérien, les polarités peuvent prendre la forme de pôles associés avec d'autres pôles majeurs situés hors du Pays des Mauges.

Le territoire structurera son offre en services à l'échelle du Pays, en organisant un maillage de polarités selon la hiérarchie suivante :

- **Des pôles principaux :**
  - Beaupréau / St-Pierre-Montlimart / Montrevault,
  - Chemillé / Melay,
  - St-Macaire-en-Mauges / St-André-de-la-Marche;
  - Montjean / La Pommeraye associées avec Chalonnes ;
  - Saint-Florent-le-Vieil associée avec Varades ;

- **Des pôles secondaires :**

- St Germain-sur-Moine / Montfaucon-Montigné ;
- Jallais ;
- Gesté/ Villedieu ;
- Maulévrier ;
- Coron
- Champtoceaux associé à Oudon / Liré associé à Ancenis / St-Laurent-des-Autels / Landemont

**Les pôles renforceront leur rôle et devront accueillir le développement résidentiel et économique nécessaire à ce renforcement. Les pôles principaux devront présenter un niveau de croissance supérieur aux pôles secondaires.**

Les communes pôles mettront en œuvre les objectifs et les orientations contenus dans ce DOO (*cf. les chapitres respectifs d'organisation des transports, des objectifs résidentiels et économiques*) qui permettent d'atteindre ce renforcement :

- Des objectifs de constructions de logements plus importants ;
- Des réflexions à mettre en œuvre pour améliorer leur rôle de pôles de transport afin de devenir des points de rabattement ;
- Une gestion des services, des équipements et des commerces qui favorise des implantations dans les centres des bourgs des pôles.

### 2/ les communes non pôles qui constituent des espaces de proximité

**Les communes qui ne sont ni des pôles principaux ni des pôles secondaires maintiendront leur rôle de proximité.**

Ainsi, les communes non pôles maintiendront leur tissu économique et social et pourront accueillir un développement résidentiel et



économique, mais qui sera proportionnellement moins important que dans les communes pôles.

Elles mettront en œuvre les objectifs et les orientations contenus dans ce DOO (cf. les chapitres respectifs d'organisation des transports, des objectifs résidentiels et économiques) qui permettent leur maintien économique, social et résidentiel :

- Des objectifs de constructions de logements moins importants que dans les pôles, mais qui permettent, a minima, de maintenir leur population ;
- Des réflexions à mettre en œuvre pour améliorer leurs liaisons aux points de rabattement (accès aux transports collectifs) ;
- Une gestion des services, des équipements et des commerces qui prévoit de maintenir les services, équipements et commerces existants et encourage des mutualisations à un niveau intermédiaire intra-communautaires entre l'échelle des pôles et celle des communes.

*En résumé, le DOO met en œuvre deux niveaux :*

***Les communes pôles**, qui comprennent des pôles principaux et secondaires dont certains sont associés à des pôles hors territoire ;*

***Des communes non pôles**, mais qui ont vocation à maintenir leurs fonctions de proximité.*

*Il encourage à des mutualisations à un échelon intermédiaire.*

Pour maintenir leur population, les communes analyseront leurs besoins en logements, notamment dans le cadre du diagnostic dans un PLU, en déterminant la création de logements nécessaires pour le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, l'évolution des logements vacants et secondaires.

## LES VOCATIONS DES DIFFERENTS PÔLES

### OBJECTIFS

**Les pôles principaux abritent les agglomérations les plus importantes**, et présentent les rythmes de croissance de leur population les plus élevés. De formes et de vocations distinctes, ils ont la taille requise pour abriter les **équipements majeurs et les services à la population de la gamme supérieure**<sup>1</sup>. Offrant les concentrations d'emplois les plus importantes, ils proposent un cadre à l'élévation en gamme du commerce, et à la venue de grandes enseignes.

**Les pôles secondaires offrent l'essentiel des ressources en infrastructures et services à la population**, mais ils n'ont pas la taille requise pour pouvoir abriter les équipements les plus lourds et les services les plus rares, et ils fonctionnent, sur ce point, en lien avec les pôles principaux du territoire. Ils ont vocation à connaître un rythme de croissance de population important mais moins soutenu que dans les pôles principaux.

**Les communes non pôles assurent un rôle de proximité et offrent l'essentiel des services de base à la population.** Ils concentrent une large part du tissu artisanal et d'emplois agricoles du territoire. Ils présentent des vocations diversifiées liées aux services qu'ils accueillent respectivement, et ils fonctionnent en réseau entre eux et avec les pôles secondaires et principaux dont ils dépendent, avec lesquels les mobilités sont organisées.

<sup>1</sup> La distinction en gammes de services et d'équipements issue de l'INSEE (inventaire communal des équipements) repose sur la fréquence d'accès aux types d'équipements, de ceux les plus couramment utilisés (gamme de proximité : boulangerie, poste, salon de coiffure, médecin généraliste...) à ceux qui le sont le moins (gamme supérieure : cinéma, parfumerie, spécialiste médical...) en passant par la gamme intermédiaire (supermarché, école de conduite, garde d'enfants, collège...)

### ORIENTATION

La structuration des polarités s'appuiera sur l'organisation et les vocations déterminées ci-dessous.

**Le long de l'axe majeur de flux que constitue la RN 249 (axe Cholet-Nantes), le pôle principal de St-Macaire/St-André fonctionnera en lien avec le pôle secondaire de St-Germain/Montfaucon-Montigné :**

- Il organisera les fonctions urbaines au sein d'un espace qui relie l'agglomération de Cholet et les approches de Nantes.
- Principal ensemble urbain des Mauges, le pôle de St-Macaire/St-André a une vocation de centre tertiaire, à base commerciale et de services à la population et aux entreprises pour le sud-ouest des Mauges.
- Le pôle de St Germain-Montfaucon-Montigné permettra l'accueil des flux productifs issus du desserrement économique nantais, et constituera une polarité de qualité, à l'interface avec le vignoble nantais et le nord-Vendée.

**Le long de l'axe majeur de flux que constitue l'A 87 (axe Cholet-Angers), le pôle principal de Chemillé-Melay organisera les fonctions urbaines dans l'espace compris entre les agglomérations d'Angers et de Cholet, dont il reçoit les influences combinées.**

- Il constitue la polarité la plus importante à l'est du bassin choletais, prolongeant ainsi le rayonnement de ce bassin grâce au contact avec Vihiers, en limite du saumurois.
- Il a pour vocation d'offrir des ressources urbaines de qualité, en symbiose avec un ensemble rural qui constitue sa spécificité au regard des deux grandes agglomérations entre lesquelles il est placé.

- Il a une vocation de pôle industriel et tertiaire, avec notamment un potentiel logistique lié au réseau ferré.

**En bord de Loire, à l'ouest, le tri pôle Champtoceaux/Liré /Landemont/St-Laurent-des-Autels a vocation à constituer un ensemble de pôles secondaires à l'interface du Pays des Mauges avec les influences de Nantes, d'Ancenis et de Vallet.** Ils s'inscrivent également dans la perspective du renforcement des liens à l'ouest avec le vignoble nantais et l'entrée sud-est de l'agglomération nantaise. Le futur axe Ancenis/Beaupréau améliorera la structuration de ces liens.

- Ce tri pôle a vocation à s'organiser avec l'agglomération d'Ancenis, qui assume à son égard une fonction de pôle principal (commerce, services supérieurs tels que hôpital, maternité, lycées, déplacements), ainsi qu'avec Oudon (transport, tourisme);
- Il a également vocation à prendre appui sur son arrière-pays pour permettre la continuité entre les flux touristiques et résidentiels des bords de Loire et les dynamiques productives du cœur des Mauges.

**En bord de Loire, à l'est, deux pôles principaux associés constituent l'un des points d'appuis majeurs de cet axe fédérateur des territoires ligériens placés entre les deux métropoles régionales, Nantes et Angers :** le pôle principal de Montjean / La Pommeraye associé avec le pôle extérieur de Chalonnes, et le pôle principal de St-Florent-le-Vieil associé avec le pôle extérieur de Varades.

- **Le pôle principal associé de Montjean / La Pommeraye / Chalonnes** a vocation à organiser l'interface du Pays des Mauges avec les influences d'Angers, en liaison avec le pôle extérieur de Chalonnes.

Cet ensemble résidentiel et de services adjoint à sa qualité patrimoniale et touristique, une vocation productive qu'il

développe en prenant notamment appui sur les ressources de son arrière-pays, le long de l'axe routier Beaupréau-Chalonnnes, et sur la desserte ferroviaire assurée par la gare TER de Chalonnnes.

- **Le pôle principal associé de St-Florent-le-Vieil / Varades**, à la limite des influences nantaises, affirme sa double vocation touristique et productive, en s'appuyant sur ses ressources patrimoniales, sur des coopérations avec Varades à organiser notamment, autour de la gare TER et de l'accès autoroutier, et sur le trait d'union que constitue la Loire.  
Cette double vocation présente, en effet, un caractère stratégique le long l'axe ligérien pour développer des coopérations, renforcer la mise en réseaux avec les pôles extérieurs et combiner au mieux leurs influences croisées, dans cet espace d'intérêt commun à organiser entre Nantes et Angers.

**Placé au cœur des Mauges, le pôle principal constitué par Beaupréau / St-Pierre-Montlimart / Montrevault a vocation à affirmer et à faire vivre les ressources d'une ruralité et d'un tissu productif de très grande qualité qui continueront à s'appuyer, dans un premier temps, sur des dynamiques essentiellement endogènes.**

- Cet ensemble de territoires, placés au contact de Cholet, et qui subissent sur leur périphérie un grand nombre d'influences fortes, le long de la RN 249 au sud, de l'A 87 à l'est, de la Loire au nord, et des approches de Nantes à l'ouest, devront simultanément s'organiser pour préparer la construction progressive du futur axe routier Ancenis-Cholet et sa jonction stratégique ultérieure avec le futur contournement est de Nantes.
- Tirant parti de la valeur patrimoniale du site de Beaupréau (château et parc arboré de plus de 20 ha en centre-ville) et de sa capacité à proposer un pôle de services de très grande qualité, cet espace appuiera son développement sur les ressources résidentielles et

productives de St-Pierre / Montrevault, et sur les continuités à rechercher avec les influences des bords de Loire.

- La polarité principale s'organise en lien avec deux polarités secondaires placées aux entrées est et ouest du territoire, respectivement à Jallais et à Gesté/Villedieu.

**Au contact immédiat de la ville de Cholet, le pôle secondaire de Maulévrier a vocation à assurer des fonctions de centralité pour les territoires ruraux placés au sud-est de l'agglomération de Cholet, à l'interface avec les espaces voisins du vihierois, à l'est, et du nord Deux-Sèvres, vers Bressuire, au sud.**

- Cet ensemble présente une double vocation industrielle affirmée, ainsi que résidentielle, dont la qualité patrimoniale et touristique doit être préservée, au contact des flux issus du desserrement de l'agglomération de Cholet.
- En relais de Maulévrier, Coron propose une transition entre les influences de Cholet, de Vihiers et de Chemillé, avec une capacité à affirmer son caractère de pôle secondaire, en lien avec les communes environnantes, autour de ses dynamiques de services à la population et de son potentiel d'emploi productif.

**B.**

**INFRASTRUCTURES,  
MOBILITÉS ET  
EQUIPEMENTS**

**L'AMÉLIORATION  
DES INFRASTRUCTURES**

---

### LES PROJETS ROUTIERS STRUCTURANTS POUR LE PAYS

#### OBJECTIFS

Une part importante des infrastructures et services associés que le SCoT du Pays des Mauges a vocation à porter, intéressent les questions de mobilité, qui constituent un enjeu-clé du projet collectif du Pays. Ce projet vise, en effet, à promouvoir un développement global et équilibré s'inscrivant dans un territoire rural actif, à la surface duquel sont largement répartis emploi et logement.

Il vise également à inscrire ce développement dans une perspective durable, tendant notamment à anticiper les conséquences sur les mobilités des évolutions potentielles des coûts de l'énergie, ainsi qu'à promouvoir des modes de déplacements compatibles avec une gestion économe des ressources et respectueux de l'environnement naturel.

Dans ce contexte, l'affirmation renforcée des polarités urbaines a vocation à structurer fortement les mobilités du territoire : hiérarchisation interne de ces polarités et organisation des rapports avec les bourgs et communes rurales, positionnement des différents secteurs du territoire par rapport aux pôles extérieurs, localisation préférentielle des entreprises et des emplois, et plus largement, principe d'une organisation urbaine plus compacte, favorisant la perméabilité des tissus urbains et l'attractivité des centralités pour les flux de proximité.

Cette stratégie d'équilibre requiert un maillage du territoire, notamment par des pôles structurants bien connectés avec leurs environnements proches et plus lointains. Ce maillage pose la question de la présence

et de la bonne répartition des infrastructures de transport, routières et ferrées.

Le projet des Mauges s'appuie, tout d'abord, à certains projets routiers structurants, essentiels pour mettre en œuvre la stratégie de développement du territoire, s'articulant autour des objectifs suivants :

- Objectif 1 : améliorer les conditions de circulation nord-sud ;
- Objectif 2 : à plus long terme, améliorer les liaisons transversales est-ouest, à ce jour très dépendant de la RN 249 au sud et n'irriguant pas suffisamment des secteurs placés plus au centre.

#### ORIENTATIONS

Lorsque des fuseaux ou des tracés sont ou seront définis, les communes concernées par les projets d'amélioration des infrastructures les anticiperont et faciliteront la réalisation des infrastructures.



### LES PROJETS ROUTIERS EN LIEN AVEC DES ENJEUX PONCTUELS

#### OBJECTIFS

Divers projets routiers dont l'impact est moins global sur le développement du Pays, peuvent toutefois constituer des éléments-clés de l'organisation des différentes polarités, de l'amélioration des conditions pour y circuler ou pour y accéder, ou encore de l'orientation efficace des flux vers des points de rabattement internes ou externes.

Sans que les décisions à prendre sur ce sujet relèvent du territoire, la création d'un accès autoroutier à Varades recouvre un enjeu de premier rang pour l'organisation du pôle majeur associé St Florent-le-Vieil-Varades, et le territoire en souhaite la réalisation.

De même, le territoire appuie-t-il le projet de **contournement sud de l'agglomération de Chalonnes**, important à la fois pour améliorer l'accès du territoire à la gare ferroviaire ainsi que pour favoriser les dynamiques d'échanges et d'organisation en commun autour du pôle majeur associé Montjean-La Pommeraye-Chalonnes.

Il en va de même pour le **projet de contournement sud de l'agglomération de Clisson**, dont l'accroche améliorée à la D 762 doit permettre de faciliter l'accès au pôle d'échange multimodal, en évitant la traversée du centre-ville pour les flux en provenance du sud des Mauges et du nord-Vendée.

Il s'agira également d'assurer la **coordination inter-départementale dans l'entretien des voies**, notamment entre Vallet et Gesté, de manière à disposer d'axes sécurisés en toutes saisons.

#### ORIENTATIONS

Les projets routiers devront accompagner le renforcement des pôles urbains des Mauges.

Dès à présent, le territoire souhaite la prise en compte, en lien avec la programmation départementale, de diverses améliorations déjà indispensables, que les projets d'urbanisme et d'aménagement des communes devront permettre, ou au moins ne pas rendre plus difficiles :

- l'accès à Chemillé, avec la déviation sud ;
- la requalification des axes traversant les villages ou les bourgs de Torfou, Montigné, St-André/St-Macaire, Montjean, Coron ;
- l'amélioration de la qualité routière pour assurer une meilleure desserte sur le tronçon Vihiers-Maulévrier pour mieux desservir Cholet et Mauléon.

Il conviendra, en outre, de respecter la trame verte et bleue selon les modalités prévues dans le DOO (cf. chapitre trame verte et bleue).

### LES PROJETS FERRES STRUCTURANTS

#### OBJECTIFS

Les Mauges connaissent une situation singulière en ce que son territoire est desservi par des liaisons ferrées en sa périphérie et situées sur des territoires voisins. En effet, elles s'organisent autour d'un triangle Nantes-Angers-Cholet, principales agglomérations environnantes en même temps que pôles d'emploi importants pour les résidents du territoire.

En termes de capacité à favoriser une bonne utilisation des ressources offertes par le réseau ferré, cette configuration locale confère une importance particulière à la fois à la qualité des liaisons entre agglomérations et à la desserte par ces liaisons de gares accessibles sur ou depuis le territoire.

Une bonne utilisation du réseau ferré constitue un enjeu important pour les Mauges, dans une double perspective :

- améliorer la qualité du lien entre le lieu de travail et le lieu de résidence, en termes de gestion de l'impact environnemental des déplacements et en termes de maîtrise des consommations énergétiques et des coûts pour les habitants et les entreprises ;
- être un territoire encore mieux inséré dans l'économie des flux, tout particulièrement en ce qui concerne le fret.

Le territoire souhaite l'amélioration des liaisons suivantes :

- **Le renforcement de la capacité de la ligne Nantes/Angers avec :**
  - à court et moyen-terme, une montée en cadence, avec une desserte omnibus et une augmentation de la fréquence des TER, à partir de la ligne actuelle. A ce titre, le territoire soutient le programme régional de modernisation de la ligne existante Nantes-Angers, et attend de ce programme tout à fait prioritaire une amélioration du cadencement et de la régularité du service ;
  - à plus long-terme, la réalisation d'une ligne nouvelle permettant d'absorber la relation TGV avec Paris, et de dédier les voies existantes au fret, à la desserte par TER et aux liaisons longue distance est-ouest.
- **Le renforcement de la capacité de la ligne Cholet/Angers, avec :**
  - l'amélioration du cadencement et des horaires sur cette liaison, pour tenir compte des perspectives perceptibles d'une très forte utilisation future de cette ligne pour le transport voyageurs, voire un prolongement jusqu'à Chemillé du futur tram-train Angers/Chalonnnes dont le territoire soutient la perspective, la gare de Chalonnnes constituant un point très important de connexion avec le réseau ferré pour le nord-est du territoire, notamment le secteur du pôle majeur associé de Montjean-La Pommeraye-Chalonnnes ;

- le doublement de la ligne accompagné d'un renforcement de certains ouvrages d'art pour le fret et de l'électrification de la liaison, pour permettre, à terme, une utilisation prenant en compte le développement prévisible, notamment pour le transport de marchandises ;

- une réflexion à mener autour de l'opportunité d'implanter d'une plateforme multimodale à Chemillé, intégrant, le cas échéant, une liaison fret possible sur l'Actiparc des 3 Routes traversé par la liaison ferroviaire Angers-Cholet et situé à proximité immédiate de l'autoroute A87.

- **Le prolongement jusqu'à Cholet du tram-train Nantes/Clisson**, avec une desserte de la gare de Torfou, particulièrement bien placée pour attirer les flux du bassin rural environnant, tout particulièrement en provenance des communes du nord-Vendée.

A plus long-terme, le territoire des Mauges est attentif aux projets de liaisons ferroviaires dites du barreau est-ouest, qui visent à relier la façade atlantique aux  **futures liaisons nord-sud à grande vitesse combinées fret Sud-Europe-Atlantique (SEA Lille-Hendaye) et Paris-Orléans-Clermont-Lyon (POCL et autoroute fret Bettembourg-Perpignan)**. Cette perspective souligne le caractère absolument prioritaire de la modernisation de la liaison actuelle Nantes-Angers-Tours-Vierzon-Lyon, ainsi qu'indiqué plus haut, sans occulter l'intérêt de la création à très long-terme d'une liaison rapide Rennes-Poitiers via Cholet et Bressuire.

### ORIENTATIONS

Ces objectifs de développement du transport ferré devront être anticipés par les communes afin dont les projets d'aménagement devront être anticipés par les communes afin :

- de permettre l'aménagement de lieux de convergence (gares...) : conservation des emprises foncières nécessaires à leur développement, pour créer des stationnements, arrêts de bus, parkings vélo... ;
- pour la ville de Chemillé, d'intégrer la réflexion concernant l'aménagement d'un pôle multimodal.

### L'ORGANISATION DE LA DESSERTE EN TRANSPORT COLLECTIF

#### OBJECTIFS

L'organisation de la desserte en transport collectif reposera sur plusieurs niveaux d'actions, visant au développement de l'inter modalité :

- **La création de points de rabattement** centralisant une offre de plusieurs modes de transport ;
- **Le développement de différentes solutions de transport** (bus, co-voiturage, TAD transport à la demande, modes doux...), favorisant la flexibilité et la diversité de l'offre ;
- **L'amélioration de la mise en relation de la demande et des différents types d'offre (centrale de mobilité)**, en lien avec l'offre départementale (Centrale de réservation pour le TAD).

#### Définitions :

**L'inter modalité** : L'inter modalité a pour but de rendre le passage d'un mode de transport à l'autre aussi naturel et aussi facile que possible au cours d'un même déplacement.

Une **centrale de mobilité** désigne une structure en charge de faciliter la mobilité des usagers et d'améliorer le système de transport local par l'animation et la concertation, notamment par le biais d'un logiciel de gestion de l'offre en transport. Elle fournit de l'information, prend les réservations, travaille avec les transporteurs, les entreprises, les administrations, les centres commerciaux.... Elle peut aussi avoir comme fonction de recenser les initiatives en matière de mobilité et de les évaluer.

### LES POINTS DE RABATTEMENT PERMETTANT L'ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF

#### OBJECTIFS

L'organisation de la mobilité sur le territoire doit s'adapter à la répartition de la population dans les Mauges ainsi qu'à la diversité de ses besoins, que ceux-ci se rapportent aux déplacements domicile-travail aussi bien qu'à l'ensemble des déplacements de proximité. Il s'agit, à cet égard, de permettre l'accès le plus large aux emplois et aux services présents dans les pôles urbains internes et externes, mais également de faciliter les déplacements entre communes rurales hors pôles, tout particulièrement pour les catégories de populations les moins mobiles.

Cette organisation de la mobilité doit également inciter à une évolution des comportements, dans le sens d'une maîtrise de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre, et favoriser un report des déplacements en voiture individuelle vers diverses offres de transports collectifs adaptées aux caractéristiques du territoire et à la diversité des demandes.

Sur ce territoire étendu, à la population largement répartie et dont l'accès au train se fait essentiellement en périphérie, une bonne couverture par des points de rabattements permettant les échanges entre les différentes solutions de transport revêt une importance particulière pour encourager au report modal.

Ces points de rabattement ont une double fonction :

- permettre aux usagers se déplaçant en voiture particulière de laisser leur véhicule sur place afin d'emprunter une solution de transport en commun ;
- organiser un maillage lisible et opérationnel de points de départ et d'arrivée de solutions de transports collectifs de toute nature et répondant à la diversité des besoins de la population.

L'organisation des rabattements dans le territoire s'appuiera, en premier lieu, sur les gares ferroviaires :

- **internes : Chemillé, Torfou ;**
- **externes :**
  - sur l'axe Nantes-Angers : Mauves, Oudon, Ancenis, Varades, Ingrandes, Champtocé,
  - sur l'axe Angers-Cholet : Chalonnes,
  - sur l'axe Nantes-Cholet : Le Pallet, Clisson, Gorges, Cholet.

En complément, les rabattements s'organiseront également vers les gares routières de Vallet et du Loroux-Bottreau, points d'accès au réseau de transport Lila (bus du Conseil Général de Loire-Atlantique).

Enfin, il conviendra de travailler à la qualification progressive des pôles principaux et secondaires désignés du territoire (desservis ou non par le train), comme points de rabattements internes supplémentaires. Ces pôles sont ainsi appelés à améliorer l'organisation de leur offre de transport (bus, TAD, covoiturage, liaisons douces).

Un schéma local des déplacements à l'échelle du Pays précisera et complètera l'organisation de ces points de rabattement, notamment autour des parkings de covoiturage existants ou à créer, et de leurs connexions à des solutions de transports collectifs de toute nature, à prévoir ou à améliorer.

### ORIENTATIONS

L'aménagement de l'inter modalité dans les pôles urbains et les gares du territoire devra être conforté par le renforcement de leur attractivité, grâce au développement des commerces, des services et des logements, en visant, en particulier, au renforcement de la densité résidentielle.

Cette inter modalité sera également encouragée dans les bourgs, où seront recherchées toutes solutions favorisant l'interconnexion entre les différents modes de transport : valorisation des arrêts de bus et des gares routières, aménagement du stationnement des voitures, création d'emplacements de stationnement vélos, liaisons douces et cheminements piétons permettant de rejoindre les autres modes de transport.

L'incitation au report modal s'accompagnera d'un renforcement de l'offre en solutions de transport collectif (cf. infra).

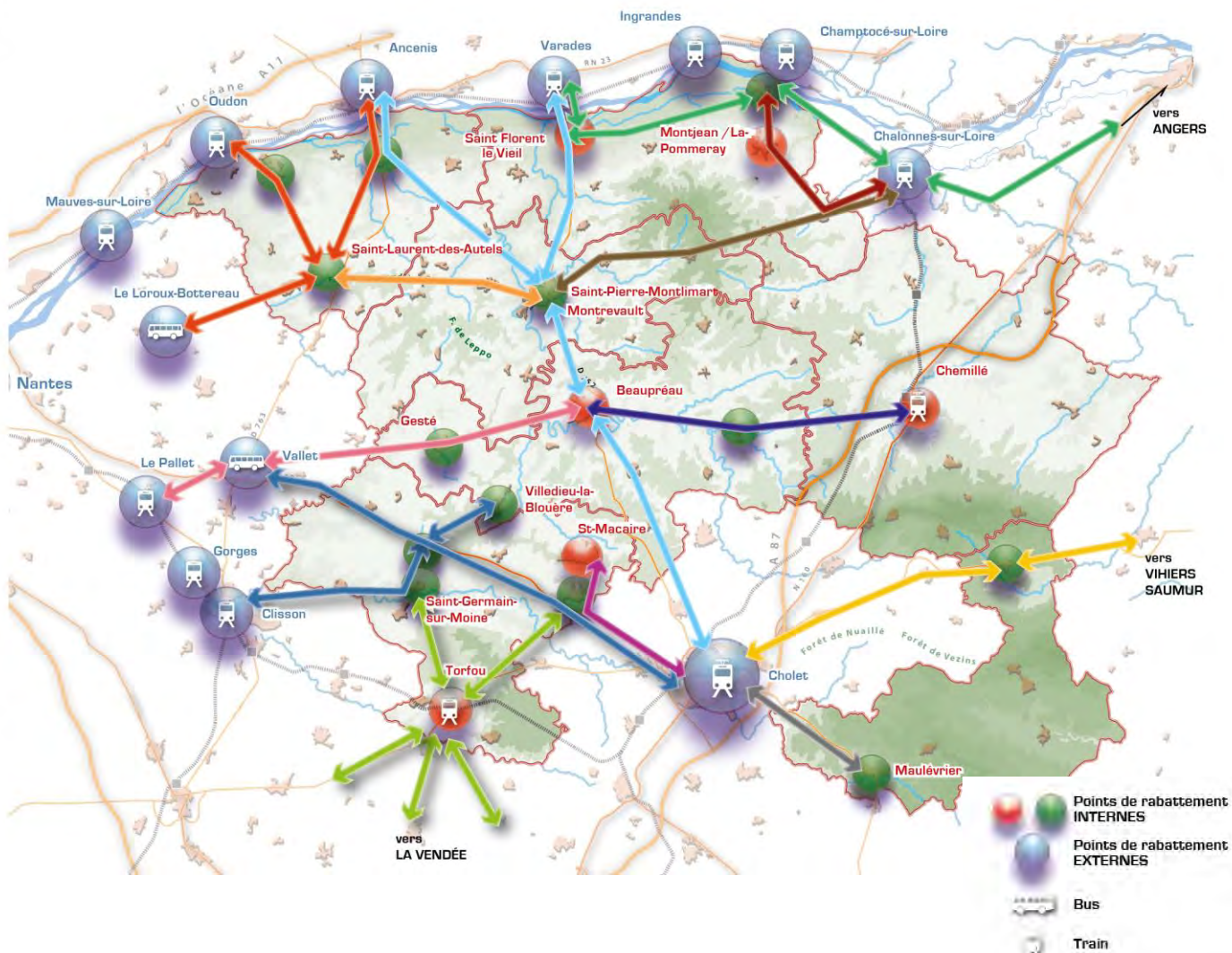


## PARTIE I – L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT

Principaux axes et points de rabattement : principes de liaison à étudier dans le cadre d'un schéma de déplacement, incluant la création de liaisons ou l'amélioration de liaisons existantes (notamment les lignes bus des CG 49 et 44)

**Principales liaisons (à étudier dans un schéma de déplacement) : principes de liaison incluant la création ou l'amélioration de liaisons existantes.**

-  liaison vers Vallet et Clisson le long de la N249
-  liaison vers Torfou à partir des communes environnantes
-  liaison entre St-Macaire et Cholet, via St-André-de-la-Marche
-  liaison entre St-Pierre-Montlimart-Montrevault et St-Laurent-des-Autels via St-Rémy-en-Mauges
-  liaison entre Chalonnes et St-Pierre-Montlimart-Montrevault
-  liaison le long des deux axes nord-sud Cholet/Ancenis et Cholet/St-Florent-Varades
-  liaison vers Vallet et Le Pallet, à partir de Beaupréau via Gesté
-  liaison entre Beaupréau et Chemillé
-  service interne au pôle associé Montjean-La Pommeraye-Chalonnes
-  liaison depuis St Florent vers Varades (gare ferroviaire), ainsi que vers Angers via Montjean-La Pommeraye-Chalonnes
-  liaison depuis St-Laurent-des-Autels vers le Loroux-Botttereau et vers Oudon via Champocéaux, et Ancenis via Liré
-  liaison entre Maulévrier et Cholet
-  liaison le long de la D 960, vers Cholet depuis les secteurs de Vihiers et Coron



### LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIF POUR ORGANISER LE RABATTEMENT

#### OBJECTIFS

Les transports collectifs dans les Mauges doivent être adaptés à l'environnement rural qui caractérise le territoire, sachant, au surplus, qu'il n'est desservi que sur sa périphérie par des gares ferroviaires. Les frais fixes très élevés qui sont associés à la mise en place de lignes de cars régulières rendent, en pratique, très difficile, en zone rurale, le déploiement, d'un service (hors transport scolaire) là où il le faudrait et avec la fréquence voulue, compte tenu d'un niveau quantitatif de demande nécessairement plus limité que dans les grandes villes.

Les formules de transport collectif massifié ne peuvent donc constituer, à cet égard, qu'une partie de la réponse au besoin. Elles doivent pouvoir être combinées et interconnectées avec un spectre aussi étendu que possible de solutions plus flexibles et plus adaptables à la diversité des demandes et pour des flux plus limités. Ces solutions modulaires doivent faire appel à la gamme la plus large d'initiatives et d'acteurs publics, privés ou associatifs, et permettre notamment de valoriser au mieux le parc automobile existant, dans le cadre des diverses formules contribuant à constituer l'offre : le transport à la demande, le transport solidaire, les prestations destinées à des publics spécifiques, notamment dans le cadre des loisirs-enfance-jeunesse, le transport scolaire, les diverses formes de covoiturage, les solutions mises en place dans le cadre des plans de déplacements d'entreprises, ...

Aucune formule ne peut, à elle seule, répondre à l'ensemble des besoins, et seule une combinaison de différentes solutions peut

parvenir à améliorer de façon économiquement soutenable la qualité et l'intensité des réponses apportées aux demandes de mobilité des personnes tout en orientant les comportements vers des usages collectivement plus efficaces, en termes de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre.

En outre, la mise en place d'un maillage de solutions adaptées ne peut se faire que progressivement, en s'appuyant largement sur un travail de terrain coordonné par le Pays et sur lequel il revient aux EPCI d'être moteurs, le cas échéant, en coopérant entre eux en fonction des bassins de vie et d'emploi. Les progrès réalisés dans la mise en œuvre de solutions modulaires de transport collectif et l'inflexion des comportements ainsi encouragée doit permettre d'envisager au fil du temps la montée en puissance de modes de transport plus massifiés.

À l'initiative du Pays et en collaboration étroite avec les EPCI, le Schéma local des déplacements définira le contenu concret des actions que le territoire engagera dans le cadre des orientations de sa politique en matière de mobilité. Les études précises qui en découleront permettront de définir les solutions les plus adaptées ainsi que d'en programmer la mise en œuvre, dans l'optique de la montée en puissance progressive d'une organisation générale incitant à une réorientation des usages vers une part plus importante de transports collectifs. Les intercommunalités intégreront et feront vivre ces dispositifs au sein de leurs projets respectifs, et mettront en place les organisations collectives nécessaires, entre territoires du Pays des Mauges, et, le cas échéant avec les territoires voisins.

Le Schéma local des déplacements validera les besoins de création de nouvelles liaisons de transport collectif, en cherchant à améliorer :

- en priorité, la desserte des points de rabattement externes ou internes et la desserte des pôles du territoire et des pôles externes associés ;
- en complément, la desserte entre les communes du Pays.



Une attention particulière sera accordée au développement des diverses formes de covoiturage, qui permettent de rationaliser l'usage du parc automobile existant sur le territoire, en cherchant notamment à mettre en place des dispositifs favorisant le covoiturage dynamique, c'est-à-dire le plus instantané et le plus local possible, étendu au plus grand nombre d'usages et pouvant intéresser la population la plus large.

Dans cette perspective, le territoire travaillera à développer une offre de services inspirée du principe des centrales de mobilité, à savoir des plateformes de services numériques mises en œuvre à partir des sites territoriaux (EPCI, Pays, sites spécialisés des Conseils généraux, du conseil régional ou des agglomérations, ...) et interfacées entre elles, qui proposent aux usagers un apport d'information sur les ressources existantes en termes de mobilité (propositions de toutes natures : pédibus, vélo-bus, transports solidaires, cars, TAD, covoiturage, train ; horaires, tarifs, ...), sous la forme d'un « portail répertoire de l'offre en transport alternatif » prévu par le Plan Climat, mais aussi, à plus long terme, la mise en relation avec les offreurs et la possibilité d'organiser un déplacement de manière dynamique.

Au-delà de la mise en œuvre progressive de solutions nouvelles en alternative au transport massifié, on recherchera, dans tous les cas à adapter le schéma départemental au plus près des besoins du territoire : lignes de bus et de transport à la demande (TAD).

L'extension éventuelle aux Mauges de certains dispositifs de transport collectif existant au sein des collectivités et agglomérations environnantes, en cohérence avec le maillage des points de rabattement du territoire, sera étudiée avec une attention particulière.

A cet égard, on cherchera à améliorer l'accès à des points de rabattement externe au territoire, en envisageant notamment des extensions du réseau Lila :

- jusqu'à St Laurent-des-Autels depuis Le Loroux-Bottreau ;
- jusqu'à St Laurent-des-Autels depuis le nord-Loire, pour favoriser le rabattement vers les gares ferroviaires d'Oudon et d'Ancenis ;
- jusqu'à Gesté pour favoriser le rabattement vers Vallet et vers la gare ferroviaire du Pallet ;
- jusqu'à St-Germain-sur-Moine, pour favoriser le rabattement vers les gares ferroviaires de Clisson et de Gorges.

Une réflexion similaire sera menée avec la Communauté d'agglomération de Cholet, en vue de déterminer l'intérêt et la faisabilité d'une extension du réseau de transports urbains à certaines communes des Mauges.

Enfin, le Schéma local des déplacements inclura un volet consacré aux actions conduites en lien avec les entreprises, en vue d'optimiser les conditions de mobilités associées à l'emploi. Le territoire encouragera notamment la mise en place de solutions collectives telles que celles pouvant résulter de plans de déplacements d'entreprises au sein des zones d'activités des Mauges.

### ORIENTATIONS

Le schéma local des déplacements prendra notamment en considération les principes de liaisons suivants, soit pour les créer soit pour les renforcer en utilisant les solutions déjà en place (réseaux départementaux, réseaux de transport urbain, ...) et améliorer leur adaptation aux besoins :

- le long de la RN 249, vers Vallet et Clisson ;
- vers Torfou à partir des communes environnantes, en lien avec le nord-Vendée, dans le cadre du prolongement du tram-train ;
- entre St-Macaire-en-Mauges et Cholet, via St-André-de-la-Marche, en vue notamment de desservir la gare de Cholet ;
- entre St Pierre-Montlimart-Montrevault et St-Laurent des-Autels via St-Rémy-en-Mauges ;
- entre Chalonnes et St-Pierre-Montlimart-Montrevault ;
- le long des deux axes nord-sud Cholet/Ancenis et Cholet/St-Florent-Varades ;
- vers Vallet et Le Pallet, à partir de Beaupréau via Gesté ;
- entre Beaupréau et Chemillé, notamment pour favoriser le rabattement vers la gare ferroviaire de Chemillé ;
- un service interne au pôle associé Montjean-La Pommeraye-Chalonnes, en vue de permettre le rabattement vers la gare de Chalonnes d'usagers utilisant les ressources de stationnement existant sur Montjean et La Pommeraye. Ce circuit pendulaire emprunterait le tracé des D 751 - D 762/D 17- D15 et viendrait s'interfacer avec la desserte assurée par la ligne 6 du réseau bus

départemental qu'il conviendrait, par ailleurs, d'adapter en conséquence ;

- depuis St Florent vers Varades (gare ferroviaire), ainsi que vers Angers via Montjean-La Pommeraye-Chalonnes ;
- depuis St-Laurent-des-Autels vers le Loroux-Botttereau, d'une part, et vers Oudon via Champtoceaux, et Ancenis via Liré, d'autre part ;
- entre Maulévrier et Cholet ;
- le long de la D 960, vers Cholet depuis les secteurs de Vihiers et Coron.

Le schéma local des déplacements définira et permettra de gérer dans le temps les liaisons à privilégier et les modes de transport collectifs qui devront être créés, combinés ou améliorés sur ces axes (par exemple, bus, TAD, transport scolaire, co-voiturage, transport solidaire, ...).

Il veillera particulièrement à enrichir et à étendre l'offre de co-voiturage.

A cet effet, et en s'appuyant notamment sur le Plan climat-Energie territorial, il envisagera toutes mesures propres à :

- développer un maximum d'aires de co-voiturage à proximité des axes de communications les plus importants du territoire ;
- valoriser les aires existantes en termes de signalisation, facilité d'accès, visibilité et sécurité.
- réaliser des aires de co-voiturage complémentaires, à dimensionner et localiser en fonction des pôles et des axes de liaison prévus ; en respectant les critères cités ci-dessus pour les aires existantes. Le cas échéant, des réserves foncières seront à constituer pour

## PARTIE I – L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT

permettre la mise en œuvre de ces aires (emplacements réservés, ouvrages prévus par les PLU...).

- développer l'information sur l'offre en co-voiturage, stimuler le développement de cette offre et faciliter la mise en relation des offreurs et des demandeurs, en veillant à la présence sur le territoire d'outils numériques de type portails de mobilité, conçus aux échelles géographiques voulues, en s'appuyant sur toutes coopérations utiles avec les territoires voisins et sur l'interfaçage avec les systèmes préexistants.

## LE DÉVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES

### OBJECTIFS

Pour favoriser un report des déplacements en voiture individuelle vers d'autres modes, il convient également, ainsi que préconisé dans le Plan climat-énergie territorial, de compléter le développement de l'offre en solutions de transport collectif par d'autres dispositifs alternatifs organisés autour des diverses modalités de déplacements doux, principalement vélos et marche à pied. Ce développement visera à favoriser autant que possible le recours à ces divers modes doux de déplacements pour des motifs fonctionnels (emploi, fréquentation des écoles, des commerces, des équipements ou des services...), c'est-à-dire allant au-delà des seuls besoins liés à des loisirs spécifiques centrés sur les modes doux eux-mêmes (cyclotourisme, VTT, randonnée à pied, ...).

Simultanément, et en pleine cohérence avec cet objectif, les évolutions que le territoire entend déterminer dans ses modes d'urbanisation doivent progressivement induire de nouveaux rapports entre les modes de déplacements et les façons d'habiter au sein des bourgs et villes : de nouvelles continuités entre espaces privatifs, espaces communs et espaces publics où la place de la voiture automobile devra être définie, notamment en termes de stationnement, s'articuleront avec la recherche de relations plus fortes entre les centre-bourgs et leurs périphéries (perméabilité du tissu urbain).

Le développement de ressources dédiées aux déplacements doux fonctionnels a ainsi également pour vocation de contribuer à une plus grande perméabilité des tissus résidentiels en même temps qu'à une qualité de vie renouvelée en termes de commodité et de sécurité des déplacements de proximité, notamment pour les personnes âgées et pour les plus jeunes. A cet égard, ces orientations d'urbanisme seront

relayées par des actions d'éducation, notamment auprès des plus jeunes, sous la forme d'un encouragement à l'organisation de solutions de type pédibus pour la fréquentation des établissements scolaires.

Par ailleurs, l'organisation de liaisons douces fonctionnelles doit participer à la construction progressive de leurs silhouettes respectives par les pôles urbains du territoire, tout particulièrement là où ils ont vocation à fédérer plusieurs centralités ou communes préexistantes.

Enfin, si la topographie du territoire ou la répartition de ses pôles urbains ne favorise pas l'établissement de liaisons douces fonctionnelles entre la plupart des villes et bourgs des Mauges, les infrastructures de déplacements doux contribuent également au développement d'une offre de qualité sur le territoire, dans les domaines des loisirs et du tourisme.

**Dans ce cadre, le Schéma local des déplacements coordonné par le Pays intégrera les réflexions nécessaires à la création de liaisons pédestres ou cyclables, dont la hiérarchie et la priorité de réalisation seront à déterminer à l'échelle du bloc communal (communes et EPCI).**

Le schéma local des déplacements déterminera **les besoins et fixera les principes de création de liaisons suivantes, sous réserve de leur faisabilité technique et financière :**

- **Les liaisons fonctionnelles pédestres ou cyclistes sécurisées :**
  - entre les nouvelles urbanisations et les bourgs-centres traditionnels, renforçant l'accessibilité piétonne et cycliste des centres villes, bourgs ou villages ;
  - entre des centralités proches, tout particulièrement au sein des pôles urbains majeurs du territoire, par exemple, St-Macaire/St-

André, St-Germain/Montfaucon, Montjean/La Pommeraye,  
Chemillé-Melay, St-Florent-le-Vieil/Varades,  
Champtoceaux/Oudon, St-Pierre-Montlimart/Montrevault ;

- entre Liré et Ancenis et entre St-Pierre- Montlimart et Beaupréau, en lien avec l'amélioration des infrastructures ;
- entre Maulévrier et Cholet, l'ancienne voie ferrée pouvant servir à terme de voie verte aménagée comme voie cyclable avec une vocation à la fois fonctionnelle et touristique.
- **Des itinéraires de randonnées piétonniers ou cyclables**, mettant en relation les sites touristiques et intégrant le Plan Départemental des Itinéraires de Petite Randonnée, le Schéma régional des vélos routes et voies vertes, et la Loire à vélo : il s'agira d'établir un schéma précis des liaisons de randonnées à l'échelle du Pays ou des EPCI (avec, le cas échéant, une coordination par le Pays).

### ORIENTATIONS

Les communes ou leurs groupements devront anticiper les possibilités d'aménagement des nouvelles liaisons cyclables prévues dans le schéma des liaisons douces et les prévoir dans leurs documents d'urbanisme : emplacements réservés, orientations d'aménagement par exemple.

Pour les liaisons interurbaines les pistes cyclables seront conçues pour renforcer la sécurité des cyclistes et ainsi pouvoir prétendre à un réel usage alternatif régulier des pistes cyclables

En outre, pour accroître les mobilités moins consommatrices en énergie, notamment les mobilités quotidiennes :

- Les communes favoriseront la création de places de stationnement vélo pour les projets de logements collectifs et les zones d'activités ;
- L'aménagement interne des nouvelles opérations résidentielles et d'équipements favorisera la création de liaisons douces privilégiant les possibilités de raccordements (piéton et/ou vélo) au schéma précité et/ou à l'existant avec les quartiers voisins, les grands équipements (dont les établissements scolaires dans un objectif de sécurisation des trajets), les aménagements et infrastructures touristiques et de loisirs, les pôles (gare...) ou arrêts desservis en transports en commun.

Il s'agira de rechercher la création ou le renforcement de liens de proximité pertinents (prise en compte de l'intérêt des sites à desservir) et opérationnels (prise en compte de la distance de parcours, du contexte de déplacement et de sa sécurisation...) permettant de réduire l'obligation d'utiliser la voiture et d'éviter le cloisonnement des quartiers bâtis. Les nouvelles urbanisations devront sur cette base optimiser leur organisation interne (bâti, autres voies...) et prévoir l'espace nécessaire pour réaliser ces liaisons douces.

### LE DÉVELOPPEMENT DE LA DESSERTE EN TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION (TIC)

#### OBJECTIFS

Le projet des Mauges dépend, à plusieurs titres, de la capacité à s'appuyer, sur des usages avancés et diversifiés du numérique ainsi que sur des infrastructures de télécommunications de qualité.

**Au plan résidentiel**, de nombreux services à la population que le territoire doit être en mesure d'offrir sont liées aux usages numériques :

- faire bénéficier en milieu rural, d'une offre de services aussi diverse que possible pour une population nécessairement plus disséminée qu'en milieu urbain. Il s'agit de faciliter, en quelque sorte, la rencontre d'offres diffuses avec des demandes diffuses (portails numériques de services), et de donner ainsi à ces offres de proximité une visibilité et un socle économique suffisants pour en permettre le développement (e-administration, mobilité, e-commerce, offres associatives, ...).

Cet objectif va de pair avec un encouragement au développement de micro-activités économiques incluant des formes de travail à distance et réparties dans le tissu du territoire, parfois à domicile et en tiers lieux (bureau partagé, espace de transit aménagé), que ces activités soient dirigées vers la fourniture de services à la population (services présents) ou aux entreprises (services productifs, e-formation, développement logiciel, ...), et qu'elles soient pratiquées à temps plein ou à temps partiel.

- offrir, dans divers contextes de besoins de services, des alternatives aux déplacements physiques, et contribuer ainsi à la création d'opportunités de « non-mobilités » ou de mobilités optimisées, soit des demandeurs de services vers les lieux de prestation (télécommerce et livraisons à domicile, par exemple) soit des prestataires vers les bénéficiaires du service (évolution vers des prestations de téléassistance ou de télésanté, par exemple) ;
- améliorer les connexions du territoire avec l'extérieur, tout en lui conférant une image plus visible, notamment au regard de son attractivité touristique, dont le renforcement est gage, de manière générale, d'élévation de la qualité de vie pour la population (application de e-tourisme).

Pour la plupart de ces besoins résidentiels ou assimilés, si on exclut les demandes exigeant des débits très élevés et auxquelles on ne peut aujourd'hui assigner un caractère prioritaire (telles que la TV HD, par exemple), le programme de déploiement mis en œuvre par le département du Maine-et-Loire peut être une opportunité pour répondre aux besoins.

**Au plan de l'économie productive**, il est indispensable, pour de nombreuses entreprises, de disposer de débits numériques minimum garantis (et non seulement en potentiel maximal), ainsi que symétriques (et non seulement asymétriques), dans les classes allant de 8 à 12 Méga, dès que l'organisation et les processus de ces entreprises les amènent, par exemple, à travailler en DAO/CAO, à disposer d'un bureau d'études avec des échanges de plans, à centraliser des flux de messagerie pour un réseau interne de groupe, à utiliser un ERP, ...

Pour certaines autres entreprises, actuellement plus rares et aux besoins plus spécifiques, les échanges de données et d'images peuvent atteindre des volumes plus importants encore, pour lesquels le très haut débit est nécessaire (de 80 à 100 Méga).

Pour la plupart des autres entreprises, notamment artisanales, dont les besoins sont néanmoins amenés à croître, des débits correspondant à la plupart des usages résidentiels paraissent aujourd'hui encore adaptés aux besoins.

Afin de répondre aux besoins à ce jour non ou mal couverts, tout particulièrement pour les entreprises, et préparer les Mauges aux évolutions qui tendront progressivement à renforcer le degré général d'exigence en matière de desserte numérique, le territoire définira et mettra en œuvre un schéma local numérique coordonné par le Pays, en cohérence avec le Schéma numérique départemental, sur la base d'une identification des priorités et des localisations menée en étroite association avec le bloc communal et les entreprises du territoire.

Un Schéma local numérique définira le contenu concret des actions que le territoire engagera dans le cadre des orientations de sa politique en matière de technologies et d'usages numériques. Les études précises de besoins menées dans ce cadre permettront de définir les solutions les plus adaptées ainsi que d'en programmer la mise en œuvre. Les intercommunalités intégreront et feront vivre ces dispositifs au sein de leurs projets respectifs, et mettront en place les organisations collectives nécessaires, entre territoires du Pays des Mauges, et, le cas échéant avec les territoires voisins.

La généralisation de la desserte avec un débit de 8 à 12 mégas, dans l'idéal, en secteur résidentiel aggloméré constitue un objectif pour le territoire des Mauges.

Le déploiement de technologies alternatives à la fibre dans les écarts doit permettre de résorber totalement les secteurs du territoire toujours en zones blanches (téléphonie, ADSL, Wimax), à des tarifs raisonnables et compétitifs.

Le territoire définira, de façon prioritaire, les moyens d'offrir un débit tendant vers 8 à 12 Méga à l'ensemble des entreprises situées dans des Parcs d'activité structurants (Anjou actiparcs) ou dans des zones

intermédiaires. La mise en œuvre progressive d'une desserte Très Haut Débit (THD), qui soit économiquement plus accessible à la généralité du tissu des entreprises au sein des parcs d'activités structurants et des parcs intermédiaires, pourra être concomitante à ces actions.

Par ailleurs, la desserte des établissements de santé, notamment des hôpitaux locaux et des futures maisons de santé constitue un objectif important pour répondre aux évolutions de l'utilisation médicale du numérique.

La desserte des équipements publics est également prioritaire, notamment les établissements scolaires et de formation, les collectivités publiques et les offices de tourisme.

Enfin, le Schéma local numérique étudiera l'opportunité de proposer des infrastructures et services spécifiquement destinées aux activités tertiaires, soit en tissu urbain soit en parc d'activité sous forme, par exemple, de tiers-lieux offrant des ressources numériques spécifiques ou proposant un environnement de travail collaboratif ou adapté à des usages tertiaires.

### ORIENTATIONS

Au-delà des Actiparcs dont la desserte THD est prévue prioritairement, des fourreaux en attente seront posés systématiquement à l'occasion des travaux d'aménagement de projets de parcs intercommunaux ou artisanaux, ainsi que dans les nouveaux projets résidentiels (opérations d'habitat).

La pose de fourreaux devra également être recherchée lors des travaux de génie civil dans les communes, tel que l'enfouissement des réseaux, pour desservir les zones d'habitat.



### LES ÉQUIPEMENTS

#### OBJECTIFS

La localisation du développement des services et des équipements sera cohérente avec la structuration des polarités du territoire définie précédemment et en correspondance avec la répartition des objectifs résidentiels et économiques du SCoT (partie 2).

Le territoire renforcera les services et les équipements dans les pôles en anticipant les besoins à long terme en fonction des projets de développement prévus.

En supplément du renforcement des pôles, un objectif de mutualisation à un échelon intermédiaire entre plusieurs communes d'un même EPCI (c'est-à-dire intra-communautaire) ou de plusieurs EPCI différents sera également encouragé. Des réflexions seront menées pour créer ces échelons intermédiaires entre la commune et l'EPCI :

- Ces échelons devront correspondre à un périmètre pertinent pour la mutualisation des équipements structurants (de niveau intercommunautaire).
- Ils permettront de réfléchir à l'articulation des politiques communales et communautaires.
- Ces réflexions intégreront aussi des objectifs d'harmonisation de fonctionnement.

**La politique de renforcement des équipements et des services de santé sera prioritaire.**

Le Pays des Mauges développera son offre en services et en équipements de soins. Le maintien d'une offre suffisante de qualité sera primordial (médecins traitant, spécialistes, accueil des personnes âgées, services de maintien à domicile).



### ORIENTATIONS

Les besoins en équipements de santé (maison de santé et accueil de personnes âgées) **devront être définis à l'échelle des EPCI, en prenant en compte les équipements actuels et les différents projets existants.**

Pour l'accueil des personnes âgées, **des réflexions devront être engagées pour mettre en œuvre des mutualisations en fonction des besoins, dans une perspective d'atteindre des équipements correctement dimensionnés.**

**L'offre de soins ne sera pas uniquement liée aux pôles** : il s'agira de prévoir le développement d'une offre de soins de proximité, notamment pour les soins aux personnes âgées.

L'organisation et la programmation des équipements enfance suivront un principe de hiérarchie :

- Les équipements structurants dont les coûts d'investissement et de fonctionnement sont importants **devront être programmés en priorité à l'échelle des intercommunalités.**
- L'échelle de proximité communale, accueillera les équipements scolaires et périscolaires (dont les restaurants scolaires). Les équipements existants devront être maintenus et renforcés en fonction des besoins au niveau communal.
- Une échelle supplémentaire fera l'objet d'une réflexion pour des services enfance/jeunesse hebdomadaires, par exemple : accueil loisirs mercredi et vacances, Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) lorsque la fréquentation scolaire le justifie, Maison d'assistantes maternelles ...

Le Pays et les intercommunalités favoriseront la mise en œuvre de **réflexion sur les crèches d'entreprises**, afin de répondre notamment aux besoins de garde liés aux horaires atypiques notamment.

La fonction culturelle, touristique et de loisirs **devra être développée dans l'ensemble des communes et en priorité dans les pôles.** La programmation précise des équipements relèvera de la compétence du bloc communal, qui pourra, le cas échéant, solliciter du Pays une coordination.

Afin d'éviter la multiplication **des équipements sportifs** sur un même secteur, les réflexions devront être menées à l'échelle des intercommunalités afin de mutualiser les offres.



02.

LES OBJECTIFS  
ÉCONOMIQUES ET  
RÉSIDENTIELS

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

### Sommaire de la partie

Introduction	35
<b>A. Objectifs économiques hors commerce</b>	<b>36</b>
<u>L'organisation du maillage économique</u>	36
<u>Accroître la densité des parcs d'activité</u>	40
La programmation des parcs d'activité	40
L'optimisation de l'aménagement des parcs	41
<u>Une montée en gamme des aménagements pour une plus grande qualité des parcs d'activité</u>	42
Les outils de la qualité des parcs d'activités	42
Les enjeux de requalification	43
La définition du périmètre d'un parc à créer	44
Le traitement des lisières et les règles de recul	44
La gestion des flux	45
La gestion du stationnement	46
Optimiser la qualité paysagère et environnementale du parc	46
<u>La politique touristique</u>	48
La politique touristique	48
L'accès au paysage : le développement des parcours de randonnées	51
<b>B. Objectifs résidentiels</b>	<b>52</b>
<u>Les objectifs de population et les logements nécessaires</u>	52
Les objectifs de construction de logements	53
La diversification des logements	58
Les objectifs de réalisation de logements aidés	60
Les objectifs d'amélioration de l'habitat	63
<u>Les besoins en surface dans le cadre d'une maîtrise de l'espace</u>	65
L'optimisation de l'espace urbain : une priorité absolue	65
Les objectifs de densification	70
Les outils de densification : l'approche morphologique	72
<u>La qualité urbaine et paysagère</u>	73
L'amélioration des modes d'urbanisation	73
<u>La performance énergétique de l'aménagement et de l'habitat</u>	78
L'optimisation énergétique de l'aménagement	78
La réduction des consommations et le développement des énergies renouvelables dans l'habitat	80
<b>C. Les objectifs pour le commerce</b>	<b>81</b>
<u>Le maintien et le renforcement des polarités commerciales de centres bourgs et de villages</u>	81
<b>D. Document d'aménagement commercial</b>	<b>84</b>
<u>Les zones d'aménagement commercial</u>	84
<b>E. Agriculture</b>	<b>92</b>
<u>Une consommation maîtrisée des espaces agricoles</u>	92
La prise en compte des enjeux agricoles dans la détermination des espaces ouverts à l'urbanisation	93
<u>La gestion des espaces agricoles</u>	94
La cohabitation entre les espaces agricoles et urbanisation	95
La gestion différenciée des espaces agricoles	95
<u>Une gestion énergétique qui doit valoriser l'agriculture</u>	97

### INTRODUCTION

Les objectifs de développement sont avant tout des objectifs de développement économique qui nécessitent une politique de l'offre et qui impliquent, en conséquence, une ambition résidentielle.

Le projet des Mauges prévoit, en effet, d'intégrer de nouvelles populations actives travaillant hors du territoire et potentiellement intéressées à trouver un emploi sur place, afin de ne pas devenir un territoire dortoir...

Dans le même temps cet apport de population peut stimuler l'économie résidentielle et indirectement l'économie productive. Le couple objectifs résidentiels / objectifs économiques apparaît étroitement lié.

Le document d'aménagement commercial (DACOM) dont l'objectif est de permettre l'implantation de services commerciaux supérieurs ou différenciés s'inscrit dans une démarche similaire.

Les objectifs de consommation d'espace sont maîtrisés :

- pour mieux renforcer les services urbains (accès aux commerces et services) au travers d'un aménagement approprié (renouvellement urbain et nouveaux quartiers) ;
- pour préserver une agriculture forte qui constitue un élément incontournable du modèle productif des Mauges

L'agriculture nécessite la mise en œuvre d'orientations fortes pour se maintenir et se développer.

A.

OBJECTIFS  
ÉCONOMIQUES  
HORS COMMERCE

L'ORGANISATION DU MAILLAGE  
ÉCONOMIQUE

---

### OBJECTIFS

Le projet de territoire des Muges prévoit de renforcer sa spécificité productive et définit les conditions de son développement :

- une affirmation du caractère productif ;
- le développement de l'économie résidentielle ;
- le maintien et le renforcement du lien entre population active et emploi, avec un maillage économique de tout le territoire au sein duquel les polarités et les autres communes jouent un rôle différencié ;
- et la mise en œuvre d'un objectif de maîtrise de la consommation d'espace.

Dans le cadre de ces ambitions économiques, les surfaces dédiées aux activités économiques opèreront un maillage de l'ensemble du territoire. Les besoins en surface se hiérarchisent en fonction de l'organisation des polarités et des transports :

- les parcs d'activité devront être localisés en cohérence avec les polarités de manière à former un maillage hiérarchisé ;
- il conviendra d'encadrer la localisation et la taille des nouvelles surfaces pour ne pas conduire à une diffusion de l'offre par la création de petits parcs non liés à la stratégie de renforcement de pôles économiques visibles.

De manière générale, les activités purement tertiaires de petite taille doivent se développer au sein du tissu urbain, en particulier sur les friches, dans le cadre d'opérations mixtes (habitat/commerce/ bureau) de préférence. Il s'agit ainsi d'éviter l'implantation d'un expert-comptable ou d'un notaire, par exemple, dans les parcs d'activités, en créant une offre adaptée dans le tissu urbain.

En revanche, pour les autres activités, seront créés ou étendus des parcs d'activités d'envergures différenciées :

- Les parcs structurants pour le Pays sont, de par leur taille (de 20 à + de 100 ha) et leur positionnement à proximité d'axes routiers structurants existants ou à venir, susceptibles de rayonner au-delà de l'intercommunalité et destinés à accueillir en priorité de grandes entreprises (industrie, logistique....)
- Les parcs d'activité intermédiaires, d'intérêt communautaire, destinés aux PME / PMI (notamment artisanales...) ;
- De petites zones artisanales réparties sur tout le territoire (correspondant à l'artisanat local non délocalisable et attaché à sa commune d'origine), à condition de créer une nouvelle lisière urbaine cohérente.

### ORIENTATIONS

Les surfaces dédiées à l'activité correspondent à une enveloppe de 500 ha en 20 ans à répartir par EPCI et par type de parcs d'activités selon la carte de la page suivante.

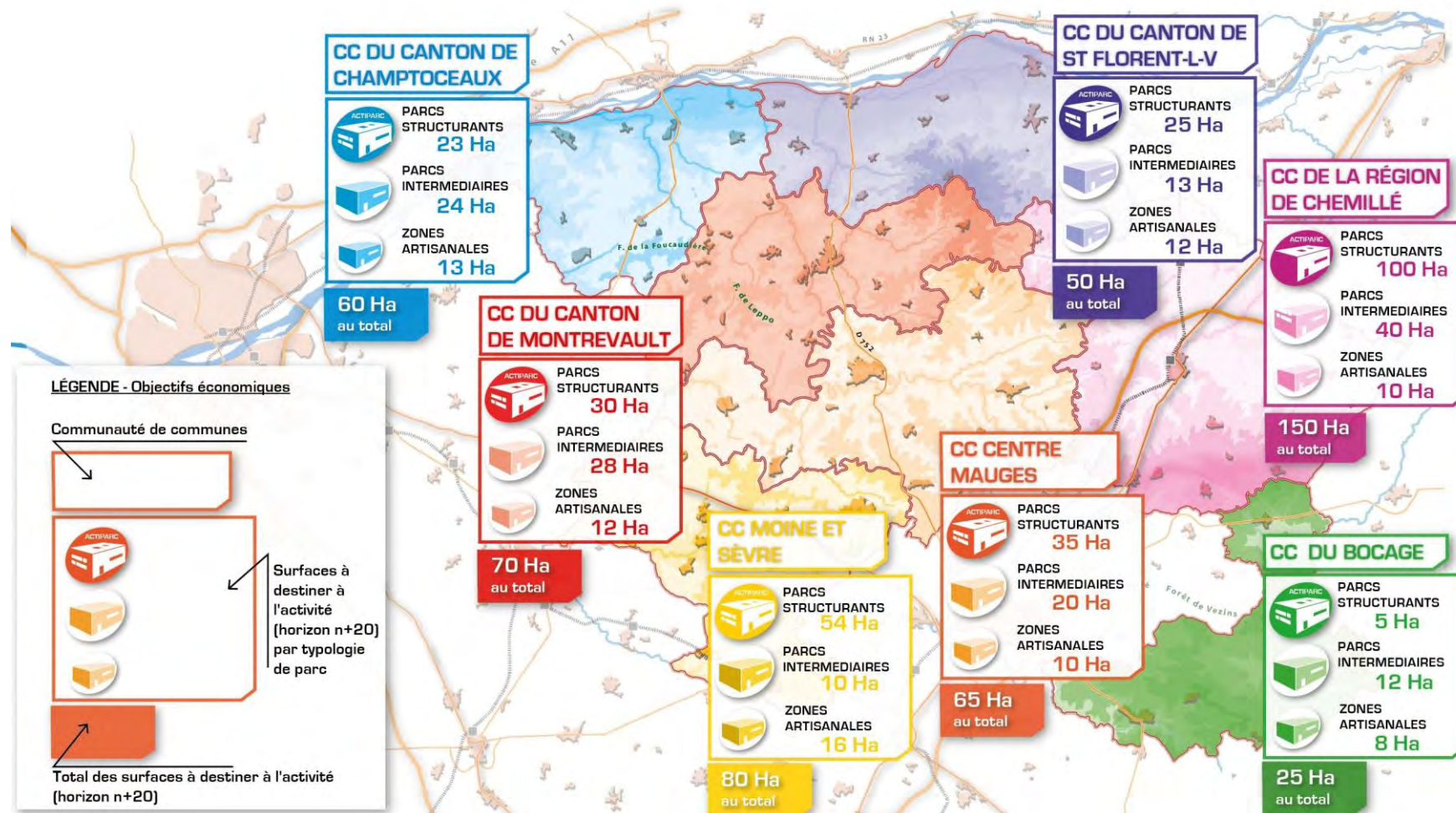
Une réserve de 100 ha pourrait être sollicitée dans le cadre d'une modification si une commercialisation rapide aboutissait à ne plus pouvoir répondre aux besoins.

Cette enveloppe correspond à un objectif de surfaces maximales à consommer et concerne les espaces non encore ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à la date d'arrêt du SCoT : seuls les espaces situés en AU2 ou en espace agricole sont donc concernés par ces objectifs de consommation. Ces surfaces ne prennent donc pas en compte les zones 1AU, qu'elles soient aménagées ou non à la date d'arrêt du SCoT.



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

La répartition des nouvelles surfaces d'activité par EPCI  
et par types de parc d'activités



La taille des parcs seront définies à l'échelle intercommunale en coordination avec le Pays et les autres EPCI, en respectant la répartition suivante pour les parcs intermédiaires :

CC Moine-et-Sèvre	Le Longeron/Torfou
CC Centre-Mauges	Gesté/Villedieu-la-Blouère Jallais Andrezé /Bégrolles-en-Mauges
CC Champtoceaux	Liré Landemont St Laurent-des-Autels
Montrevault Communauté	St Pierre-Montlimart
CC Région de Chemillé	Chanzeaux La Jumellière St Georges des Gardes
CC St Florent-le-Vieil	Montjean-sur-Loire La Pommeraye
CC Bocage	Maulévrier

L'utilisation de l'enveloppe de nouvelles surfaces pour l'activité devra suivre un principe de phasage, selon les indicateurs suivants :

- **Pour les parcs structurants**, l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :
  - si la commercialisation est réalisée à hauteur de 60%
  - et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.
- **Pour les parcs intermédiaires** : l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :
  - si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ;
  - et/ou si les lots existants n'offre plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.



### ACCROITRE LA DENSITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉ

### LA PROGRAMMATION DES PARCS D'ACTIVITÉS

#### OBJECTIFS

Le bloc communal élaborera, en concertation avec le Pays, une programmation de ses parcs d'activités afin d'adapter l'offre de terrains et de locaux à des entreprises ciblées. Cette programmation s'établira en fonction de la stratégie de développement, des vocations qu'il souhaite mettre en œuvre et selon la localisation des parcs d'activités.

La spécialisation des parcs et la sectorisation des activités :

- garantit une meilleure lisibilité du parc ;
- permet de mettre en œuvre une mutualisation des équipements liés à des activités proches et ayant des besoins similaires (salles d'exposition, espaces de stockage, salles de réunion et locaux sociaux, parkings).

#### ORIENTATIONS

Pour attirer des entreprises notamment innovantes et à forte valeur ajoutée, la programmation des parcs d'activités devra s'attacher :

- à répartir les activités selon leur nature, au moins au sein des parcs structurants. Cette spécialisation interne se traduira par la taille de l'espace global affecté à une typologie d'activité au sein de laquelle la taille des lots et les configurations de voirie

répondront aux besoins spécifiques des types d'entreprise cibles recherchées. Pour les secteurs plus tertiariés, la création d'une offre en produits immobiliers sera envisagée, le cas échéant ;

- à envisager également une sectorisation des activités au sein des parcs intermédiaires ;
- à éviter l'implantation de grosses entreprises, artisanales ou non, dans les zones artisanales locales.

Pour mettre en œuvre la programmation souhaitée, le maître d'ouvrage utilisera les outils suivants :

- cahier des charges de cession de terrains qui peuvent inclure des règles qui ne portent pas uniquement sur des règles d'urbanisme et d'aménagement (par exemple, règles de commercialisation, vocations, types d'activités...) ;
- création d'une offre foncière et immobilière adaptée aux entreprises que l'on souhaite accueillir.

### L'OPTIMISATION DE L'AMÉNAGEMENT DES PARCS

#### ORIENTATIONS

**L'aménagement des nouveaux parcs d'activités, la configuration des lots** et leur constructibilité devront être optimisés afin de limiter la consommation d'espace agricole, dans le respect des spécificités des entreprises que l'on souhaite accueillir :

- pour les entreprises de taille significative industrielle ou artisanale (PME et +), la configuration des lots et l'emprise au sol doivent permettre d'intégrer des espaces de manœuvre, de circulation interne, notamment autour des bâtiments pour la sécurité incendie ;
- lorsque l'activité (TPE, artisanat, activités plus tertiariés...) n'induit pas ces besoins spécifiques de circulation interne aux lots, une consommation optimisée de l'espace (densité) doit être recherchée au moyen de règles de prospects, de hauteur et d'emprise plus urbaines. Les parkings seront de préférence mutualisés.
- Dans tous les cas :
  - le traitement paysager et environnemental (y compris les infrastructures environnementales, hydrauliques par exemple..) doit être pris en compte afin d'assurer également une bonne prise en compte écologique et environnementale du parc ;
  - des règles et une implantation des constructions sur la parcelle qui permettent l'extension ultérieure des bâtiments seront définies afin de prévoir l'évolution des activités ;
  - la mutualisation des espaces communs (par exemple : parcs de stationnement, locaux sociaux, crèches, cantines, showroom) sera favorisée.

### UNE MONTEE EN GAMME DES AMENAGEMENTS POUR UNE PLUS GRANDE QUALITE DES PARCS D'ACTIVITE

## LES OUTILS DE LA QUALITÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS

### OBJECTIFS

Une stratégie sera mise en place afin de ne pas gâcher le foncier et d'assurer une montée en gamme qualitative. Cela induit, certes, des coûts de commercialisation plus élevés, mais permet d'attirer des entreprises dynamiques, ayant une bonne santé financière et pouvant également investir dans des bâtiments plus valorisants.

En effet, une politique de prix bas ou de prestations basses comporte des risques : de surconsommation d'espace par rapport aux besoins, d'un attachement moindre des entreprises à leur implantation et laissant des locaux vacants, d'une attractivité pour des entreprises plus fragiles et proposant donc, des emplois potentiellement moins pérennes.

### ORIENTATIONS

Le maître d'ouvrage utilisera les outils à sa disposition pour atteindre la qualité recherchée :

- Des documents normatifs :
  - PLU : Orientations particulières d'aménagement et règles d'urbanisme ;
  - ZAC : programme des constructions (qui permet la gestion des attributions de surface plancher) et

programme des équipements (dont modalités de gestion de l'eau, d'assainissement, d'eaux pluviales) ;

- Des documents conventionnels (par exemple : cahier des charges de cessions de terrains....), pour les thèmes suivants notamment :
  - Préconisations hors PLU sur la qualité (aspect extérieur, énergie...)
- Des documents de sensibilisation : « chartes » pour la gestion énergétique, la gestion des déplacements, la gestion des déchets ou l'aspect architectural.

### LES ENJEUX DE REQUALIFICATION

#### OBJECTIFS

Parallèlement à la réflexion sur la création ou l'extension de parcs d'activités, les communes et communautés de communes devront établir si leurs parcs existants nécessitent des requalifications et prévoir, même à long terme, les actions nécessaires à leur amélioration.

#### ORIENTATIONS

Les communes et les communautés de communes analyseront et décideront des actions envisageables de requalification de leur parc d'activités en s'intéressant aux points d'amélioration suivants :

- amélioration des accès, de la signalétique, de la lisibilité des voiries ;
- reconfiguration de la voirie pour améliorer cette lisibilité et faciliter une accessibilité différenciée : plantations, pistes cyclables, voies piétonnes... ;
- remembrement dans certains cas, en s'appuyant sur les extensions de zones, afin de favoriser une meilleure gestion des espaces publics ou la réimplantation de certaines activités bloquées dans leur développement ;
- adaptation des principes de gestion du parc d'activités en vue d'intégrer de nouvelles normes de qualité et de service :
  - définition claire des espaces publics et des espaces privés ;
  - gestion des déchets ;
  - entretien des réseaux et voiries ;
  - intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables ;
  - prise en compte des questions de mobilité (voir aussi partie 1).

### LA DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE D'UN PARC À CRÉER

#### OBJECTIFS

Les communes et communautés de communes définiront précisément leur projet en prenant en compte l'objectif d'accroissement de la densité des parcs et également, d'insertion du projet dans son cadre environnemental et paysager.

#### ORIENTATIONS

Pour établir le périmètre d'un parc, le projet devra prévoir une pré-analyse environnementale et paysagère, de manière :

- à permettre une intégration paysagère de qualité définissant une nouvelle lisière urbaine tenant compte :
  - de la topographie,
  - de la couverture végétale,
  - et de la morphologie urbaine des espaces urbanisés situés à proximité ;
- à éviter l'interruption des corridors écologiques ou à les insérer de manière efficace dans l'aménagement ;
- à permettre la réalisation des ouvrages nécessaires à la gestion des ruissellements ;

- et plus généralement à limiter le plus possible les impacts environnementaux ;
- le projet prendra également en compte les enjeux agricoles (cf. partie agricole).

### LE TRAITEMENT DES LISIÈRES ET LES RÈGLES DE RECU

#### OBJECTIFS

Le traitement des lisières et des entrées de ville lié au développement de parcs d'activités devra être réalisé dans le cadre des principes suivants :

- mise en œuvre de règles de recul des constructions par rapport aux limites de l'opération ou aux voiries, de taille suffisante pour définir des lisières paysagères intégrant des modules de plantations dont l'objet n'est pas de décorer le bâti mais, de jouer un rôle de mise en scène et d'intégration paysagère ;
- les plantations ne doivent pas être systématiquement conçues sous forme de haies mais, en s'appuyant de manière générale sur les essences locales et pour constituer des motifs paysagers récurrents en lien avec ceux situés dans des cônes de vues élargis (bosquets, haies bocagères hautes, etc..).

Ce traitement des lisières ne devra pas conduire à surdimensionner des espaces non bâtis afin de respecter l'objectif d'économie de l'espace.

### ORIENTATIONS

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives et aux voies seront précisément dimensionnées dans les PLU pour définir des espaces d'intégration paysagère.

Pour le recul par rapport aux voies, les principes suivants seront respectés :

- pour les secteurs en entrée de ville et les voies à grande circulation, le règlement de la zone prévoira des règles de recul de taille suffisante à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- pour les autres voies, des règles de recul cohérentes avec les formes urbaines développées seront établies. Ces règles prendront également en compte le cas échéant la nature de la desserte opérée par la voirie (secondaires ou tertiaires) et la vocation des parcs ou des secteurs de parcs.

*Il est recommandé, à titre d'exemple :*

*- pour les secteurs en entrée de ville et les voies à grande circulation, un recul de 20 mètres minimum ;  
- pour les autres voies, un recul d'au moins 5 mètres, pour les parcs à vocation artisanale, industrielle plus ou moins tertiariés ou commerciaux.*

*Rappel : Art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme*

*La loi prévoit des reculs de 100 à 75 mètres lorsqu'il s'agit des voies structurantes au sens de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.*

*Toutefois, les documents d'urbanisme peuvent fixer des règles d'implantation différentes, lorsqu'ils comportent une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont 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.*

*Ainsi, les documents d'urbanisme pourront prévoir un traitement paysager, dans le cadre d'OAP par exemple, et définir des règles de recul moins importantes.*

### LA GESTION DES FLUX

#### OBJECTIFS

La gestion des divers flux (camions, véhicules légers, piétons et cycles) au sein des parcs d'activité visera à :

- optimiser leur fonctionnement ;
- prévoir des plans de circulation adaptés aux différentes vocations.

#### ORIENTATIONS

Les flux de circulation dans les parcs d'activités devront s'organiser en fonction des besoins liés aux différentes activités présentes. Pour cela, lors de la définition du projet, dans les OAP des PLU ou dans les plans

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

d'ensemble des opérations d'aménagement par exemple, il conviendra de prendre en compte les points suivants :

- Le parc doit développer un plan de circulation qui ne soit pas impacté par des croisements difficiles ou des manœuvres de retournement dans des espaces non prévus. Des espaces de retournement seront, le cas échéant, dimensionnés et aménagés à cette fin sur les axes non structurants de l'opération.
- Le gabarit des voies et la gestion des espaces sécurisés pour les circulations piétonnes et/ou cycles devront également être définis à cette fin (profils en travers type intégrant également les plantations et équipements environnementaux) en fonction du contexte et de la typologie de la zone (vocation des parcs).
- Les flux liés à des activités commerciales doivent être distingués des flux liés aux autres activités dans un objectif de sécurisation et de limitation des conflits d'usages.

### LA GESTION DU STATIONNEMENT

#### ORIENTATIONS

La gestion du stationnement, dans l'aménagement des parcs d'activités, devra concourir à respecter un principe de limitation de la consommation d'espace.

Pour cela :

- une part de places de stationnement publics sur certains secteurs de Parcs d'activité ou encore une mutualisation des parkings (cf.

ci-avant) seront encouragées, tout en tenant compte du coût induit par la réalisation de tels équipements dans le cadre d'un phasage de l'opération ;

- en parallèle, les PLU et les documents de gestion de zones d'activité veilleront à ne pas surdimensionner le nombre de places de stationnement obligatoires. Dans ce cadre, et afin de réduire les obligations de stationnement, la réalisation de plans de déplacements d'entreprises sera facilitée et encouragée dans la logique du Plan Climat.
- enfin, des stationnements vélos à proximité des entrées de bâtiments (toutes activités, y compris commerces) devront être prévus.

### OPTIMISER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DU PARC

#### ORIENTATIONS

L'aménagement des parcs, lors de la définition du projet, dans les OAP des PLU ou dans les plans d'ensemble des opérations d'aménagement par exemple, prévoira des mesures de prise en compte de la qualité environnementale et paysagère :

- l'intégration des bandes engazonnées et/ou plantations comme éléments de traitement paysager à répartir entre espaces publics et privés ; en favorisant l'intégration des haies existantes quand elles sont stratégiques, lorsque cela est possible ou en prévoyant les mesures compensatoires (cf. orientations sur la gestion du bocage) ;

- pour les espaces privés, la détermination de règles de recul et/ou d'alignement du bâti par rapport aux voies en fonction de la nature de l'espace public qu'ils bordent (voirie structurante, voirie secondaire,...) de manière à valoriser les deux espaces (cf. ci-avant) ;
- l'encadrement, lorsque cela est possible, des dépôts extérieurs de matériaux en prévoyant des traitements par écran visuel qualitatif, par exemple des plantations d'essence locale ;
- la mise en œuvre d'un ratio minimum d'espaces plantés constitués pour l'essentiel d'espèces en prévoyant notamment de doubler les clôtures par des plantations (type de plantation à déterminer en fonction du traitement planté de l'espace public) ;
- la prescription d'une gestion des eaux pluviales différenciée : infiltration (en limitant les espaces imperméabilisés) ou récupération des eaux de pluies de toitures, système de gestion des pollutions pour les eaux de voiries et de parkings avant rejet dans le réseau ;
- la recherche de la mise en place de techniques de récupération des eaux de pluies pour l'usage d'arrosage des espaces publics et privés ou l'utilisation d'autres techniques consistant à planter des espèces végétales adaptées aux sols pauvres et peu gourmandes en eau réduisant ainsi l'arrosage et l'entretien ;
- d'une manière générale, les ouvrages de gestion de l'eau (noues,...), le réseau hydrographique, les corridors biologiques doivent, par leur insertion paysagère et les vues ménagées vers eux, constituer un espace de valorisation ;
- le cas échéant, intégrer et mettre en scène les espaces environnementaux à protéger en veillant à la gestion de leurs abords et en édictant des règles spécifiques pour les espaces situés à proximité (limitation de l'imperméabilisation, nature et

positionnement des plantations, etc.) pour favoriser le fonctionnement des écosystèmes ;

- la recherche d'orientations du bâti favorisant les apports solaires et permettant aux bâtiments de présenter des surfaces captâtes pour la production éventuelle d'électricité photovoltaïque et d'eau chaude solaire (notamment pour les activités fortement consommatrices d'énergie ex : hôtellerie) ;
- l'utilisation optimale quand elles existent des dessertes énergétiques et la possibilité dans le règlement de zone d'utiliser les énergies renouvelables (réseaux de chaleur...) ;
- la prescription d'une gestion de l'éclairage commun permettant une consommation économe, notamment en envisageant les nouvelles technologies (LED, luminaires à énergie renouvelable, etc.).

Par l'optimisation de l'aménagement qu'elles procurent, ces mesures participeront aussi, directement ou indirectement, à un aménagement moins mobilisateur d'énergie (hydraulique douce, récupération des eaux de pluie, éclairage...). Pour en compléter les effets dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat des Mauges, les aménagements prendront en compte les éventuels besoins d'évolution des procédés de production des entreprises. On peut citer notamment les possibilités d'évolution technologique faisant appel à des modes de fonctionnement plus écologiques qui devront pouvoir s'inscrire en cohérence avec l'organisation et l'équipement des parcs d'activités dans lesquels elles s'implantent. Pour cela, il s'agira d'étudier les possibilités de mutualisation ou de connexion des équipements entre les entreprises qui ont des besoins similaires : partage des réseaux de chaleur ou de froid, des réseaux de recyclage (eau, déchets...)...



### LA POLITIQUE TOURISTIQUE

#### OBJECTIFS

La promotion touristique du territoire valorisera les deux destinations majeures suivantes :

- la Loire avec ses paysages et son patrimoine ;
- le Bocage avec la thématique des parcs et jardins pouvant s'appuyer sur les plantes médicinales (Camifolia à Chemillé), le Parc Oriental de Maulévrier, en lien avec la Maison de la Nature de Cholet.

La stratégie touristique passera par la mise en œuvre d'une politique à l'échelle des Mauges afin :

- de valoriser les atouts touristiques du territoire et la proximité avec des grands attracteurs tels les régions viticoles (Vignoble Nantais, Coteaux du Layon, Vignoble d'Anjou), le Puy du Fou, la rive droite de la Loire... ;
- de développer des parcours et des produits touristiques, permettant notamment de valoriser les ressources patrimoniales existant sur le territoire, en lien, le cas échéant, avec des projets menés en commun avec des territoires voisins, tels que la valorisation des Marches de Bretagne, projet interrégional fédérant des territoires allant des rives de la Manche au littoral atlantique, avec les points forts d'Ancenis et de Clisson à proximité immédiate, et une légitimité totale des Mauges à y participer. On peut citer, dans le même esprit, la thématique des guerres de la Révolution, qui intéressent les deux rives de la Loire, sur un périmètre en partie commun, et jusqu'à présent essentiellement valorisée par le département de la Vendée sur son propre territoire ;

- de travailler sur des cibles touristiques afin de spécifier l'offre du territoire :
  - la valorisation du passé industriel et de son patrimoine architectural ;
  - la notoriété des sites touristiques : musée Joachim du Bellay, Village potier, Musées des métiers, Moulin d'Epinay, Camifolia, Parc Oriental, Cap Loire, l'abbatiale de St Florent-le-Vieil, la Maison des mineurs, notamment ;
  - le tourisme rural autour du petit patrimoine, de l'agro-tourisme et des parcours de randonnées ;
  - le tourisme fluvial (Croisière sur la Loire, canoë-kayak).

Le travail de valorisation de ces cibles concernera des actions de promotion territoriale, de valorisation bâtie et de mise en valeur de sites par exemple.

- d'améliorer la coordination et l'animation des musées et sites des Mauges en prenant garde à ne pas multiplier les musées ;
- le développement des hébergements touristiques qui devra être organisé à l'échelle du bloc communal, avec une coordination du Pays, le cas échéant. Des équipements hôteliers, dont de l'hôtellerie de plein air, devront notamment être créés sur l'axe ligérien.

### ORIENTATIONS



Les documents d'urbanisme devront favoriser la création d'hébergements touristiques en prévoyant des règles adaptées à cette activité, qui ne soient pas les mêmes que pour le logement (question des stationnements notamment) :

- Gîtes ruraux et maisons d'hôtes, ou hébergements de type « accueil chez l'habitant » adaptés aux vocations touristiques du Pays. Les documents d'urbanisme favoriseront le changement de destination des bâtiments agricoles pour la création d'hébergements touristiques, sous condition que ce changement de destination ni ne gêne, ni n'empêche les activités d'une exploitation agricole.
- Hôtels, et notamment hôtels liés aux pôles principaux et recevant une clientèle professionnelle, mais également petites unités à vocation plus touristique.
- Hôtellerie de plein air (camping) sous réserve de compatibilité avec la protection de l'environnement

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

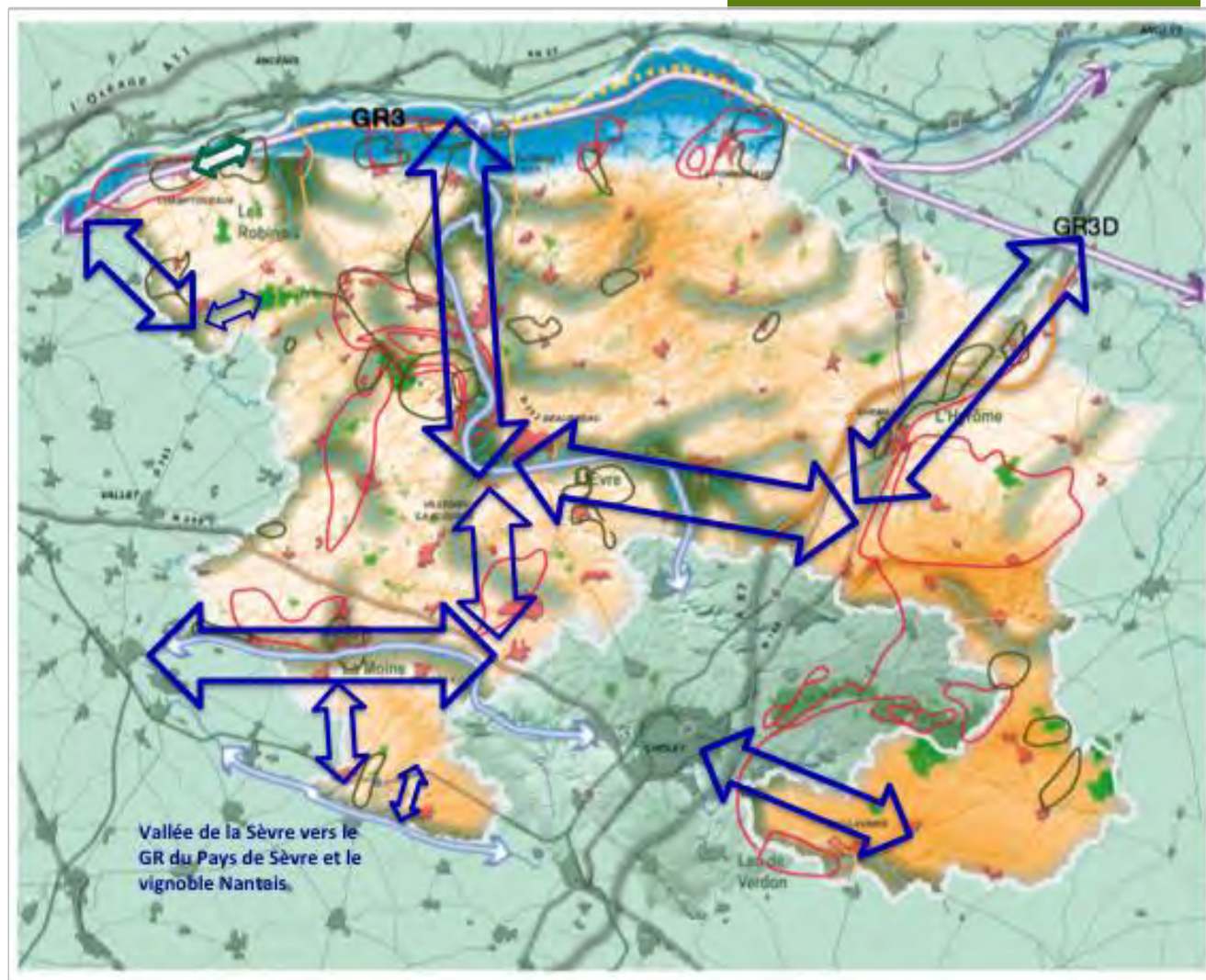
Le développement des voies douces et de découverte du territoire

### Les axes de développement

-  chemins de randonnées pour constituer progressivement un réseau.
-  vélo du Fourneau à Champtoceaux

### Parcours existants

-  Kayak
-  Véloroute (Loire à vélo)
-  GR
-  Randonnées (PDIPR)
-  VTT



### L'ACCES AU PAYSAGE : LE DÉVELOPPEMENT DES PARCOURS DE RANDONNÉES

#### OBJECTIFS

Pour la randonnée, le VTT ou le Kayak, le territoire dispose déjà de multiples parcours qui pourraient utilement s'appuyer sur les espaces trame verte et bleue décrite en partie 3. Toutefois, ces parcours ne sont que très partiellement reliés entre eux, le GR3 et l'axe vélo route le long de la Loire constituant l'armature majeure.

Il s'agit de développer les chemins de randonnées complétant la structure existante et permettant de relier l'ensemble à l'axe ligérien et au vignoble nantais via la Sèvre. A cette fin, le développement des chemins de randonnées cherchera à s'appuyer sur :

- les projets touristiques et culturels des territoires ;
- des sites naturels emblématiques du territoire (Courossé, vallée de la Loire, forêt de Leppo, coteaux du Layon...) et extérieurs (lac de Verdon, forêt de Vezins...), et la qualité des paysages que la trame verte et bleue permet de valoriser (vallée, secteurs viticoles, ...)
- les chemins existants, notamment ceux qui sont reliés à des centres de bourgs et de villages afin d'accroître leur attractivité et de proposer des services plus variés que ne le feraient des parcours seulement en milieux naturels et agricoles ;

Sur ce fondement, le développement des chemins de randonnées pourraient utiliser les vallées emblématiques (cf. également l'illustration à la page suivante) :

- l'Evre (qui en prolongeant au-delà de l'A87 permettrait de se raccorder sur les réseaux existants de la vallée de l'Hyrôme et menant à Maulévrier),
- la Moine (qui en prolongeant au-delà de la N249 permettrait de se raccorder sur St-Macaire et St-André puis de faire un bouclage vers l'Evre et/ou le secteur de Gesté – ruisseau de l'Avresne) ;
- la Divatte et les Robinets, se raccrochant à la Loire puis pouvant permettre un bouclage vers la forêt de la Foucaudière ;
- la Sèvre en connectant les sentiers de randonnées au GR du pays de Sèvre, lequel est relié au vignoble nantais.

En outre, une liaison vélo devra être étudiée entre Liré (site du Fourneau), Drain et Champtoceaux.

La mise en place de ce développement devra se faire en concertation avec la profession agricole et nécessitera de vérifier que les aménagements qui en découleront seront compatibles avec la sensibilité des milieux naturels.

B.

OBJECTIFS  
RÉSIDENTIELS

LES OBJECTIFS DE POPULATION  
ET LES LOGEMENTS NECESSAIRES

### LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

#### OBJECTIFS

Le Pays des Mauges devra réaliser près de 19 000 nouveaux logements pour la période 2010 - 2030.

Ces objectifs ne constituent pas une limite aux possibilités de construire. Ils correspondent à la fourchette basse résultant de l'ambition du développement résidentiel prévu au PADD.

Les objectifs de logement sont des minimums, mais dans un cadre de surfaces maximales à consommer.

La répartition des objectifs prévoit que les communes pôles effectueront près des deux tiers des objectifs de développement du Pays.

La réalisation des objectifs de nouvelles constructions suivra une répartition (cf. cartes pages suivantes) :

- par communauté de communes : le DOO précise le nombre de logements à construire par EPCI ;
- par pôles : le DOO indique, pour chaque EPCI, la répartition des objectifs pour les communes pôles en valeur relative.

La répartition de ces objectifs devra également prévoir que les pôles principaux accueillent un niveau de croissance supérieur aux pôles secondaires, en correspondance avec l'orientation sur les pôles.

*Les outils de suivi de réalisation et de répartition des objectifs résidentiels :*

*Suivi du SCoT par le Syndicat (avis sur les PLU, association à l'élaboration) ;*

*Documents de programmation intercommunaux : PLUI, PLH, projet de territoire... ;*

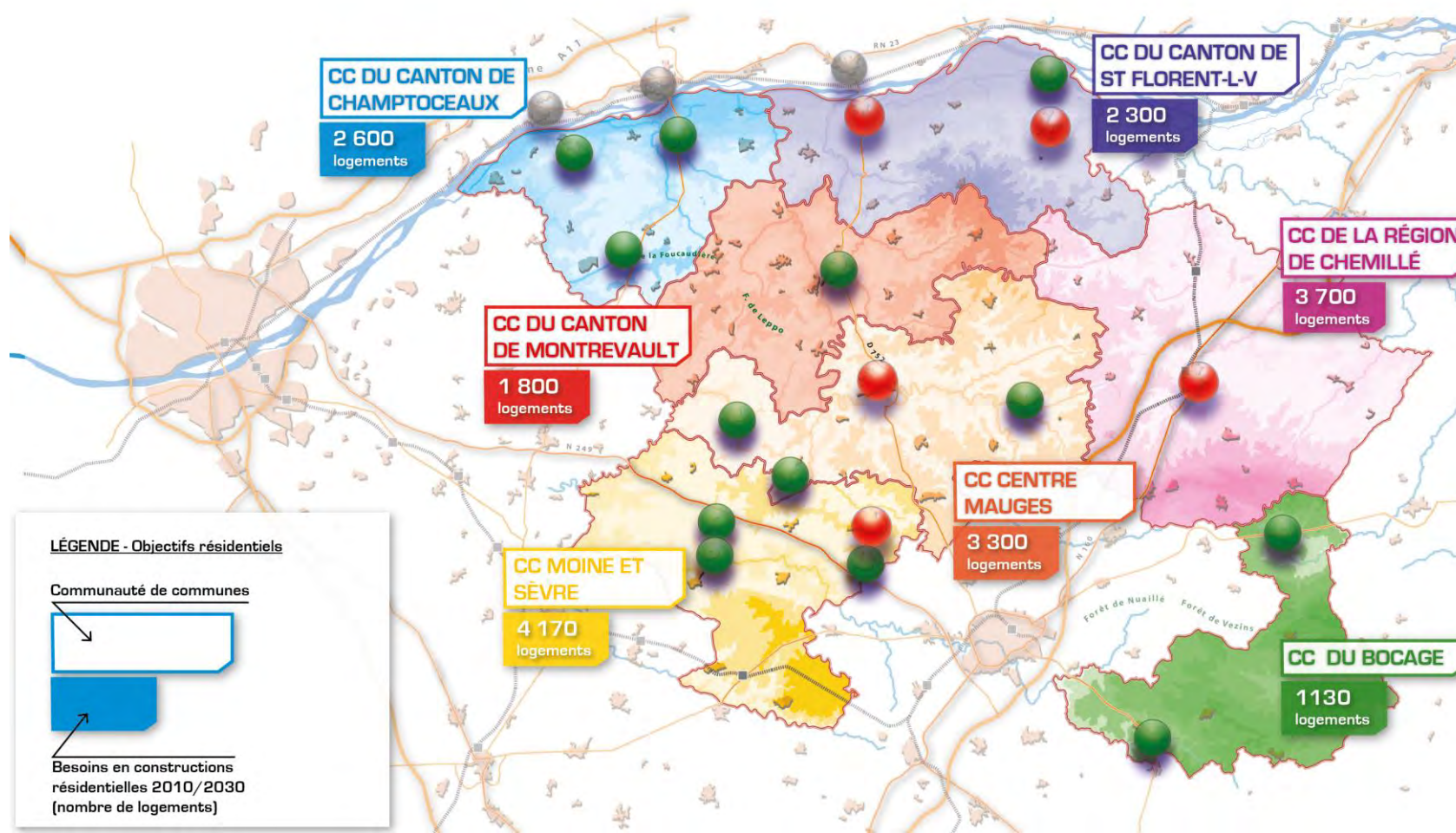
*Observatoire du foncier et du logement à l'échelle du Pays en coordination avec les EPCI.*

...



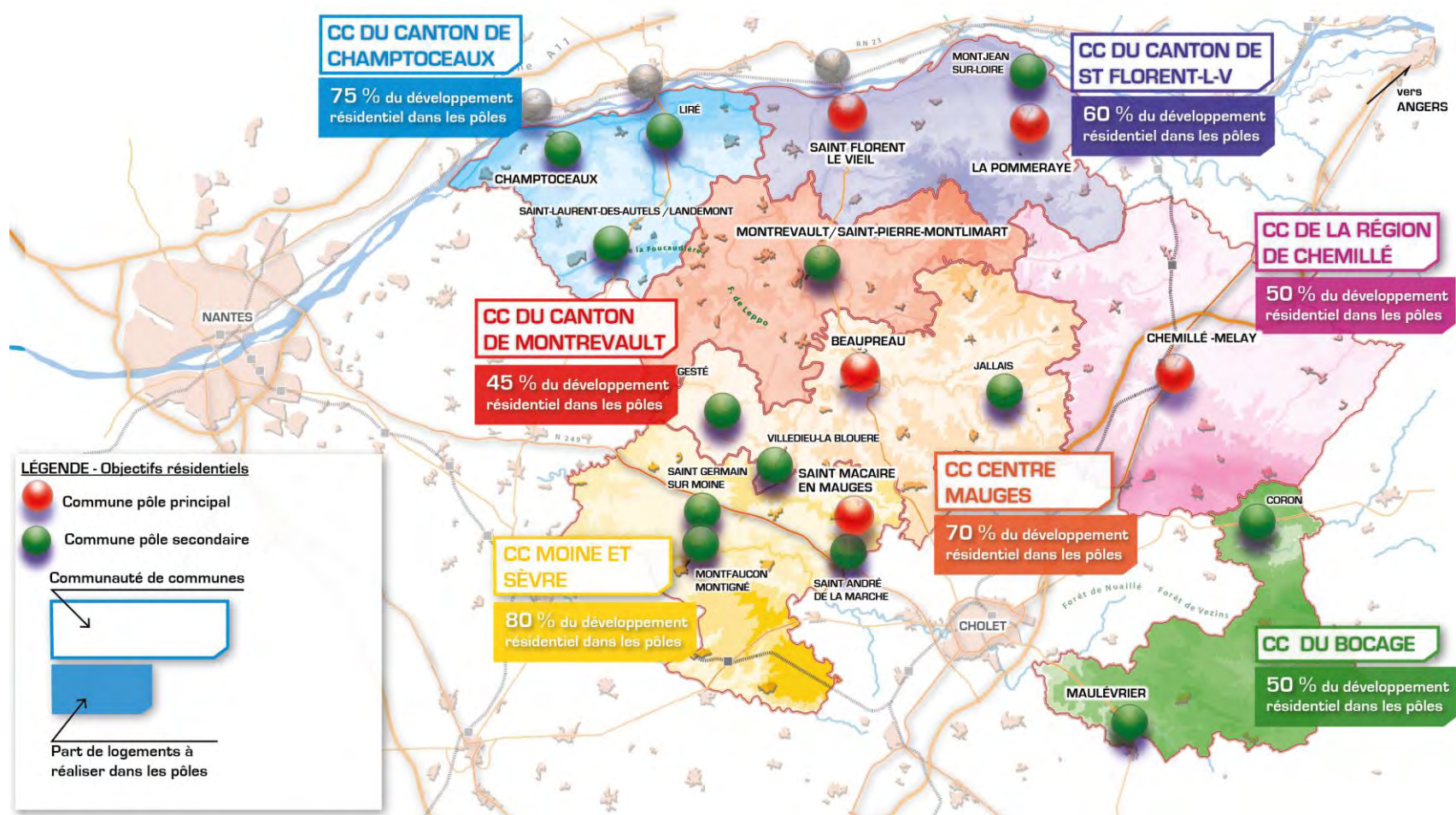
## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

La répartition des objectifs résidentiels par communauté de communes





La répartition des objectifs résidentiels pour les communes pôles : des indicateurs pour permettre aux polarités de s'affirmer



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

### *La maîtrise et l'encadrement des nouvelles urbanisations*

#### *Les outils pour acquérir le foncier et mieux encadrer la réalisation d'une opération*

*La négociation avec les propriétaires pour une acquisition à l'amiable.  
La création d'un emplacement réservé en vue de la création d'un ouvrage d'intérêt public (voie, équipement d'intérêt général...) qui crée une servitude rendant inconstructible le terrain et ouvrant au droit de délaissement pour le propriétaire du terrain.*

*Le droit de préemption (acquisition d'un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre).*

*La déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation.*

*La sollicitation d'une aide du CG Maine-et-Loire : accompagnement financier et technique pour la mise en œuvre de programmes d'actions foncières (recensement des disponibilités, conseils sur les procédures à engager), aide au portage foncier grâce à la mobilisation d'un prêt spécifique de la caisse des dépôts et consignations.*

#### *Les outils pour financer les équipements et les ouvrages publics liés à une urbanisation*

*Les collectivités ont la possibilité d'utiliser différents outils de financements de leurs équipements et ouvrages d'intérêt public, en fonction des contextes (cf. encadré ci-après pour la définition plus détaillée de ces outils) :*

*Soit l'instauration d'une taxe sur un secteur spécifique (Taxe d'Aménagement) justifiée par la nécessité de construire un nouvel équipement, par exemple, lors d'une nouvelle urbanisation. Cette taxe peut être anticipée lors d'une ouverture à l'urbanisation, par exemple. Elle s'impose au pétitionnaire. (cf. taxe d'aménagement, ci-après).*

*Soit une négociation avec différents partenaires impliqués dans une opération (PUP, projet urbain partenarial, cf. encadré ci-après), pour convenir d'un financement, par exemple, des équipements publics, espaces publics ou voiries publiques nécessités par la réalisation d'une opération. Cet outil, créé antérieurement à la nouvelle taxe d'aménagement, permet une négociation partenariale.*

*Les collectivités bénéficient désormais, également, de la possibilité de bénéficier de finances supplémentaires tout en incitant à une densification, grâce au versement pour sous-densité. Cette taxe fonctionne avec la réglementation du PLU : par exemple, dans une zone, le COS maximal autorisé est de 2, la commune peut instaurer une taxe, en parallèle, pour toutes les constructions qui ont un COS inférieur à 1,2.*

**1/ La nouvelle fiscalité de l'aménagement** (réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée dans le cadre de la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010) entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

Le nouveau dispositif repose sur l'institution d'une taxe d'aménagement (TA) et d'un versement pour sous-densité (VSD). Les collectivités territoriales peuvent utiliser ces deux outils de manière différenciée, selon les caractéristiques des secteurs visés et leurs politiques d'aménagement propres.

La taxe d'aménagement porte des objectifs de simplification et permet un financement adéquat des équipements publics nécessités par l'urbanisation. Elle se substitue aux anciennes taxes d'équipement et recouvre « la construction, reconstruction ou agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature ».

« La nouvelle taxe d'aménagement est fixée à l'échelle de toute la commune sur un taux de base. Elle peut être augmentée par délibération motivée jusqu'à 20% dans certains secteurs « si la réalisation de travaux substantiels de voiries ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ce secteur. » (art. L331-15 du code de l'urbanisme).

Par exemple, dans un secteur classé en AU, cette taxe peut être augmentée pour financer les nouveaux équipements impliqués par l'arrivée de nouvelles populations (ex : école, réseau d'assainissement).

Le versement pour sous-densité porte l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et permet une utilisation économe de l'espace. C'est un outil optionnel pour les collectivités qui souhaitent maîtriser l'étalement urbain. Le VSD est dû par le bénéficiaire d'une autorisation de construire qui édifie une construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal (à fixer par la collectivité). Ce seuil minimal de densité peut être différent selon les secteurs que la collectivité détermine indépendamment des limites de zone.

**2/ Le PUP :** le projet urbain partenarial constitue un outil de financement intéressant dans la cadre d'une négociation avec les opérateurs privés.

Le PUP permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme). Cette convention établit le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, fixe les délais de paiement, et les modalités de cette participation.

### LA DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

#### OBJECTIFS

La création de nouveaux logements devra permettre d'offrir des logements différents (taille, type, forme) pour répondre aux besoins de réalisation du parcours résidentiel dans le territoire (jeunes, actifs, famille, personnes âgées) tels que des logements intermédiaires et groupés.

#### ORIENTATIONS

Les PLU devront utiliser les outils suivants pour diversifier leurs logements :

- La localisation des nouveaux logements : créer des opérations dans les pôles de centralité et dans les centres de villes, bourgs et villages pour cibler différents types de ménages (personnes âgées, jeunes, familles...) ;
- Le type d'aménagement prévu grâce aux orientations d'aménagement et aux règlements d'urbanisme (emprise au sol, morphologie) conditionnera des formes urbaines spécifiques ;
- La politique foncière en anticipant sur les besoins de surfaces induits par les objectifs de construction. La constitution de réserves foncières permet un phasage des ouvertures à l'urbanisation et une meilleure maîtrise de la taille des surfaces à ouvrir au fur et à mesure. Elle permet également d'envisager des partenariats avec les bailleurs sociaux et les aménageurs privés afin d'encadrer la construction des logements.

- La mise en place de secteurs et/ou servitudes dans lesquels doivent être réalisés des logements sociaux en utilisant les outils du Code de l'Urbanisme.

*Les PLU peuvent délimiter des secteurs et/ou servitudes devant comporter une proportion de catégories de logement*

*Article L123-1-5, alinéa 15 du CU*

*Les PLU peuvent « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*

*Article L123-2 b° du CU*

*« Le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».*



### *Définition : logements aidés / logements sociaux*

#### *Le logement aidé*

*Il se caractérise par un accès soumis à des plafonds de ressources (d'un niveau plus au moins bas selon le type de financement du logement et concerne à la fois le parc public et privé. Il correspond principalement au logement locatif social classique (cf. : définition ci-dessous) aux autres logements conventionnés (dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat par exemple, avec des financements ANAH). Il comprend aussi l'accession aidée (habitation acquise grâce à prêt social location accession ou un autre dispositif d'aide à l'accession). Il concerne le parc public et privé.*

#### *La définition des logements locatifs sociaux (LLS) selon la loi SRU*

*Elle se fonde sur la présence d'une convention entre le bailleur et l'Etat, ouvrant droit à l'APL (aide personnalisée au logement) et offrant des prêts à des taux privilégiés en échange de maxima de ressources et de loyer (ces logements conventionnés sont pris en compte dans l'inventaire réalisé dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU qui oblige certaines communes à présenter une part d'au moins de 20 % de leurs résidences principales en logement social).*

*Les logements locatifs sociaux se caractérisent donc par :*

- un accès soumis à des plafonds de ressources (d'un niveau plus au moins bas selon le type de financement du logement) ;*
- un financement par des subventions et des prêts privilégiés dans le cadre de **conventions** avec l'Etat.*

*Avec comme conséquence, des loyers plafonnés réglementairement.*

*Ils comptabilisent :*

*Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM (privés et publics) et aux Sociétés d'Économie Mixte (SEM) : ils font l'objet d'un financement aidé (selon différents dispositifs de prêts sociaux) et sont loués sous condition de ressources à des loyers modérés.*

*Les logements conventionnés : logements ANAH, nouveaux logements étudiants du CROUS...*

*Les logements ou lits des résidences sociales et foyers.*

### LES OBJECTIFS DE RÉALISATION DE LOGEMENTS AIDES

#### OBJECTIFS

Pour faciliter l'accès au logement d'une population diversifiée et de répondre aux besoins de l'économie locale, le Pays des Mauges se donne l'objectif de créer environ **10% des nouveaux logements en logements locatifs sociaux, principalement dans les pôles**. La réalisation de ces objectifs dépendra toutefois de l'accessibilité au financement du logement social.

Pour réaliser cet objectif, le DOO prévoit la répartition suivante :

- Les communautés de communes du Canton de Champtoceaux et de Moine-et-Sèvre devront réaliser de 10 à 15 % de logements locatifs sociaux de la production totale de logements ;
- Les communautés de communes du Canton de St-Florent-le-Vieil, du Canton de Montrevault, du Centre-Mauges, de la Région de Chemillé et du Bocage, devront réaliser de 5 à 10 % de logements locatifs sociaux de la production totale de logements.

La réalisation des logements en accession aidée sera recherchée par l'ensemble des communes qu'elles soient urbaines ou rurales.

#### *Des dispositifs d'aides à l'accession qui évoluent*

*L'aide à l'accession grâce aux prêts à taux zéro est conditionné à l'acquisition de constructions moins consommatrices d'énergie, et dédié aux primo-accédants.*

*La location-accession constitue un autre dispositif d'aide à l'accession : les opérations PSLA (prêt social location accession) permettent à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire, dans le cadre d'une procédure d'agrément entre l'Etat et l'opérateur.*

*Les collectivités peuvent mettre en place leurs propres dispositifs d'aide à l'accession, notamment dans le cadre de PLH : primes aux accédants ; ventes du foncier à prix préférentiel aux promoteurs en contrepartie d'un abaissement du prix de vente ; vente de terrain à un prix préférentiel, inférieur au prix du marché...*

#### ORIENTATIONS

Des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) devront être définis à l'échelle intercommunale :

- Les pôles (principaux et secondaires) devront présenter des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux supérieurs aux autres communes.
- Il conviendra de définir également un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour les communes disposant d'équipements et de services (commerces de proximité dont commerces alimentaires, services de santé et de soin, services publics, services enfance : garde, école...), et pour celles disposant d'un accès aisé aux transports collectifs.
- Les autres communes, favoriseront également la réalisation de logements locatifs sociaux par la mise en œuvre de micro opérations.

*Un moyen de réalisation de logements sociaux réside dans l'utilisation des outils du PLU tels que l'obligation de réaliser une part de logements locatifs sociaux dans des secteurs identifiés (Article L123-1-5, alinéa 15 du CU).*

### L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage (2002-2008) fait état d'environ 600 caravanes (3000 personnes) circulant en Maine-et-Loire, dont 350 y passant la plus grande partie de leur temps. La fréquentation est surtout importante le long de la Loire et autour des agglomérations d'Angers, Cholet et Saumur.

Conformément aux dispositions prises et à la loi, qui impose une aire d'accueil pour toutes les communes de plus de 5000 habitants, Beaupréau, Chemillé et Saint-Macaire-en-Mauges en disposent désormais. Il convient de signaler également la présence d'une aire de petit passage à Chaudron-en-Mauges.

La gestion de ces aires d'accueil se fait à l'échelon intercommunal.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil et les conditions de scolarisation des enfants, les communes :

- chercheront à harmoniser les conditions d'accueil des gens du voyage avec un travail commun entre EPCI ;
- engageront une réflexion en vue de faciliter la sédentarisation des gens du voyage ;
- et inciteront des communes approchant le seuil des 5000 habitants à réfléchir à la mise en place d'une aire d'accueil.



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

### *Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « de droit commun »*

*Elles constituent, depuis leur création en 1977, le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé, dont la vacance. Elles ont pour vocation d'améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé, grâce à une concentration de moyens humains, techniques et financiers sur une période de 3 à 5 ans.*

*Elles sont impulsées par les collectivités locales, qui contractualisent avec l'Etat et l'ANAH, et éventuellement d'autres partenaires, pour :*

- la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés, pour la réalisation de travaux dans les logements ;*
- un engagement de la collectivité, en contrepartie, pour la mise en œuvre d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerce, équipements, etc.).*

### *Le Programme d'Intérêt Général (PIG)*

*Il s'agit d'un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, qui doit être approuvé par le Préfet.*

*Il repose, comme les autres dispositifs, sur la base d'un contrat, impulsé par la collectivité locale, et passé avec l'Etat, dont la durée est librement définie en fonction du contexte et des enjeux locaux.*

*Il s'adresse aux collectivités qui peuvent avoir à résoudre des problèmes spécifiques d'habitat sans pour autant présenter d'importants dysfonctionnements nécessitant un projet d'ensemble.*

*Il peut par exemple s'agir, par la mise en place d'un programme d'action ciblé et adapté :*

- de traiter du logement des jeunes travailleurs, des personnes âgées, des personnes handicapées, etc.,*
- de résorber la vacance, lutter contre l'urbanisation diffuse, accroître l'offre de logements privés à vocation sociale, ...*
- de mettre en place une opération « façades »*
- ou d'améliorer les performances liées à l'habitat, gérer les problématiques de santé et de sécurité de l'habitat...*

### *La précarité énergétique :*

*Elle a été définie par le rapport Pelletier en 2009 de la manière suivante : "Est en précarité énergétique, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » : Il s'agit donc de l'incapacité à occuper son logement à un coût acceptable. Elle vise donc en particulier les logements mal isolés, et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude.*

*L'Etat a instauré en 2010 un dispositif, financé par le FART (Fond d'Aide à la Rénovation Thermique), destiné, en particulier dans les zones rurales, à lutter contre ce phénomène. Il repose sur des Contrats Locaux d'Engagement (CLE), s'inscrivant dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), passés entre l'Etat, l'ANAH et les départements, qui prévoient l'attribution d'aides aux travaux pour des économies d'énergie, et des prestations d'assistance des particuliers pour la mise en œuvre de leurs projets. Si les collectivités locales s'engagent également à compléter l'aide financière, l'aide versée par l'ANAH est augmentée d'autant.*

### LES OBJECTIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

#### OBJECTIFS

Le territoire se fixe les objectifs suivants :

- Un objectif de maintien d'un taux de vacance bas (5% en 2007) qui se traduira par un effort de réhabilitation des logements afin que la construction de nouveaux logements n'entraîne pas une augmentation de la vacance. Les communes et leur EPCI devront veiller à mener des actions concomitantes de création de nouveaux logements et d'amélioration de l'existant.
- Des objectifs à définir par les communes ou groupes de communes selon les problématiques rencontrées : de réduction de la précarité énergétique, d'amélioration du confort des logements (habitat indigne et précaire), de ravalement de façades, de maintien à domicile des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)...

#### ORIENTATIONS

Les besoins de réhabilitation et de renouvellement nécessiteront de mettre en œuvre une politique de l'habitat à l'échelle des EPCI et/ou des communes, avec une coordination du Pays, le cas échéant :

- la création d'un observatoire du logement à l'échelle du Pays en lien étroit avec les EPCI ;
- le repérage des logements vacants, indignes, et inconfortables pouvant s'effectuer notamment, au moment de l'élaboration ou de la révision des PLU ou PLUI ;

- la poursuite des efforts de réhabilitation grâce aux outils d'aides aux financements (OPAH, PIG...) et notamment de contractualisation avec le Conseil Général (cf. ci-dessous les aides prévues) en fonction des possibilités budgétaires de ce dernier (phasage dans le temps des opérations).

#### ***Le Plan Départemental de l'Habitat prévoit :***

*Pour le renouvellement du parc locatif social :*

*Une aide pour la production de logements locatifs sociaux durables (PLUS et PLAI)*

*L'aide est de 2400 à 6000€ par logement en fonction de la qualité de l'économie d'énergie*

*Une aide pour la réhabilitation de logements locatifs sociaux (7 % du montant des travaux, plafonnés à 13 000 euros et des majorations techniques) ;*

*Une aide financière pour la démolition de logements locatifs sociaux.*

*Pour la requalification du parc privé,*

*Une aide complémentaire aux aides de l'ANAH pour le financement des études et le suivi-animation ;*

*Des aides complémentaires aux aides de l'ANAH sur les travaux prioritaires d'adaptation du parc aux besoins des personnes âgées et handicapées, de résorption de l'habitat indigne, de production de logements à loyer maîtrisé et durables.*


*Pour la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables :*

*Des aides aux EPCI pour la réalisation d'études thermographiques,*


*Des aides aux particuliers en faveur de l'utilisation des énergies solaires, géothermie et bois-énergie.*


## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

Illustration : les objectifs d'optimisation de l'espace urbain et de densification

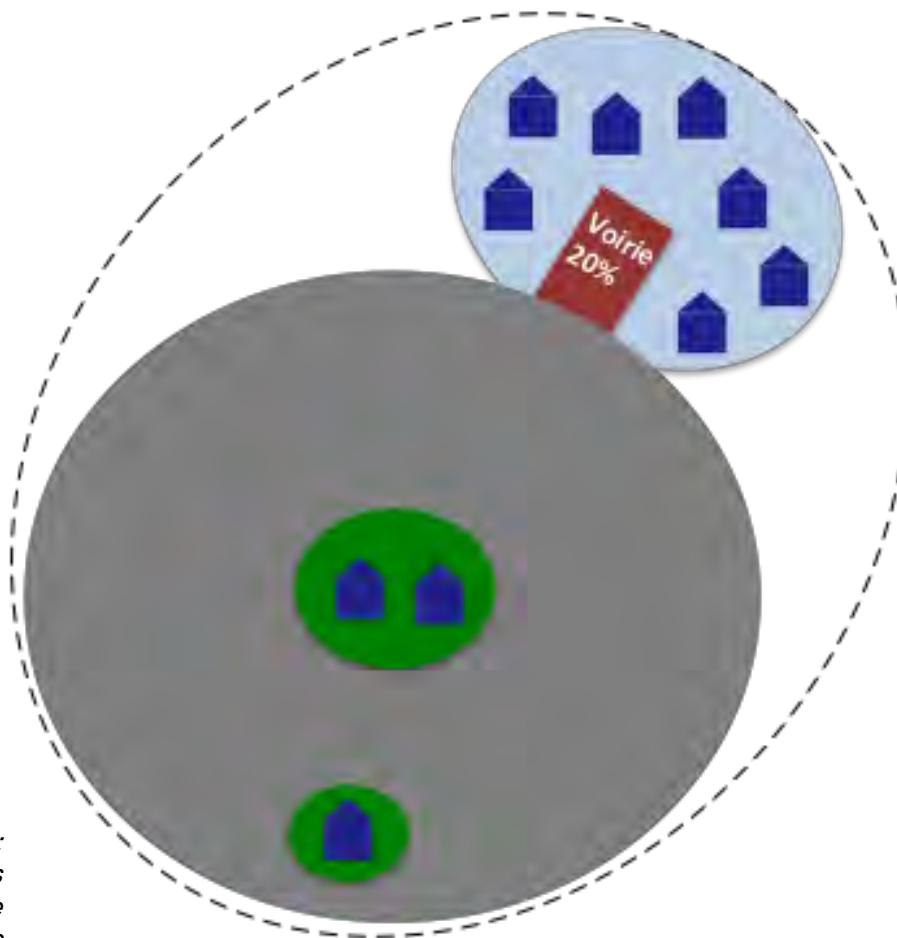
- 

Tissu urbain existant

Urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante (renouvellement urbain, comblement de dent creuse ...)
- 

=> *objectif de 30% des nouveaux logements à construire sur 20 ans*
- 

Nouvelles urbanisations pour l'habitat, à mettre en cohérence avec les objectifs de densité du SCOT.



**30 % constitue un objectif global à l'échelle de chaque EPCI:** les EPCI et les communes auront l'obligation, à travers leurs documents d'urbanisme (PLUi ou PLU) de mettre en place de règles d'urbanisme qui n'empêchent pas cet objectif et le favorisent au regard des indicateurs de densité. Ces objectifs permettront notamment d'encadrer l'initiative privée et de répondre à l'objectif de densification des centres bourgs et centres villes

### LES BESOINS EN SURFACE DANS LE CADRE D'UNE MAÎTRISE DE L'ESPACE

### L'OPTIMISATION DE L'ESPACE URBAIN : UNE PRIORITÉ ABSOLUE

#### OBJECTIFS

Les Mauges mettent en œuvre des projets importants à visée économique et résidentielle et prévoient des principes d'urbanisation précis pour encadrer les modalités de réalisation de ces projets et limiter la consommation d'espace. Ces principes procèdent d'une recherche de qualité urbaine et englobent les règles suivantes d'optimisation de l'espace :

- l'utilisation prioritaire des capacités dans l'enveloppe urbaine existante ;
- des objectifs de densité.

Pour l'urbanisation dans le tissu urbain, le principe est de tendre vers les formes les plus denses de l'espace urbain, en se rapprochant des densités existantes dans ces centres bourgs ou centres villes voire en augmentant ces densités afin de répondre à **l'objectif général de 30 %** des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante (cet objectif ne s'applique pas à chaque commune mais globalement à l'échelle de chaque EPCI).

#### ORIENTATIONS

Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux devront limiter les nouvelles ouvertures à l'urbanisation et pour cela, suivre les règles suivantes :

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

1. Une urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine : les ouvertures à l'urbanisation seront subordonnées à la mise en œuvre de règles permettant la création de nouvelles capacités dans le tissu urbain.

L'analyse de l'urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine se fera dans le cadre du suivi au vu des enveloppes urbaines annexées au diagnostic, qui constituent l'état zéro à l'arrêt du SCoT. Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise ces critères dans les parties respectivement dédiées à l'habitat (p. 73) et l'économie (p. 39).

Avant d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation, les communes devront d'abord chercher à utiliser leur capacité de création de logements dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance) et créer les conditions nécessaires à cette utilisation.

Par exemple, si une dent creuse ne peut pas être ou mobilisée de manière prioritaire, en raison de blocages fonciers, il conviendra de prévoir les règles urbaines (espace réservé pour créer des accès, orientation particulière d'aménagement, déclaration d'utilité publique...) qui permettront la réalisation de l'opération.

Les capacités d'urbanisation seront améliorées ou rendues possibles, en priorité dans :

- les friches urbaines ou industrielles ;
- les espaces non bâtis entourés de parcelles déjà construites ou constructibles, dits « dents creuses » ;
- les espaces déjà bâtis mais présentant un potentiel de densification ;
- les espaces enclavés ou semi enclavés sans enjeu agricole productif.

L'analyse des capacités d'urbanisation portera également sur les potentialités de renouvellement urbain et la mise en œuvre d'opérations de démolition/reconstruction ou de changements d'usage.

Toutefois, l'utilisation des disponibilités foncières situées dans le tissu urbain existant, peut demeurer impossible, inappropriée ou déconseillée quand :

- l'optimisation du tissu se fait au détriment de milieux environnementaux potentiellement sensibles ;
- certains espaces non bâtis, (friches ou dents creuses), présentent un caractère de respiration urbaine ayant vocation à être valorisée ;
- dans certains secteurs, la densification est incompatible, avec les morphologies et les caractéristiques d'intérêt patrimonial à sauvegarder.

2. Une obligation de développer l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant des bourgs ou des villages : les ouvertures à l'urbanisation devront s'effectuer en continuité avec le tissu urbain, sauf si des contraintes environnementales (trame verte/bleue, risques...) empêche une commune de prévoir ses extensions en continuité. L'urbanisation en continuité signifie que l'extension doit se situer dans un espace contiguë à l'enveloppe urbaine existante, qu'elle redessinera en proscrivant toute urbanisation linéaire (le long des voies).

3. La limitation du développement des villages secondaires et des hameaux : Pour les communes composées d'un bourg ou village centre ainsi que de villages secondaires, priorité est donnée au développement du bourg centre, l'urbanisation des villages secondaires étant subordonnée au fait qu'ils constituent une centralité secondaire de la commune et que leur développement concerne prioritairement le comblement des dents creuses.

Pour les communes composées d'un bourg ou village centre ainsi que de villages secondaires, priorité est donnée au développement du bourg centre, l'urbanisation des villages secondaires étant subordonnée au fait qu'ils constituent une centralité secondaire de la commune et que leur développement concerne prioritairement le comblement des dents creuses.

Les hameaux ne sont pas destinés à être développés, sauf pour les conditions cumulatives suivantes : si l'extension compense une impossibilité de développement dans le bourg et le (s) village (s) et qu'elle est limitée au comblement des dents creuses.



## L'optimisation du tissu urbain

### Modes d'urbanisation à proscrire



- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bâti existant                | Urbanisation à proscrire   |
| Espaces agricoles productifs | Voirie nouvelle (exemples) |

- 1/ Enclavement d'un espace agricole par l'urbanisation
- 2/ Extension linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers
- 3/ Lotissement en impasse, isolé et fonctionnant en dehors du bourg
- 4/ Extension d'un hameau isolé, sur un espace agricole productif

### Exemples d'utilisation d'espaces de densification potentielle



- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Bâti existant                | Espaces de densification potentielle (dents creuses, friches agricoles enclavées) |
| Espaces agricoles productifs | Voirie nouvelle (exemples)  |
| Boisements                   | Réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble                                 |



- |  |   |
|--|---|
| Bâti existant                                  | Utilisation de l'enveloppe urbaine avec création d'un maillage viarie |
| Enveloppe urbaine                              | Voirie nouvelle (exemples)  |
| Enveloppe urbaine si espace agricole productif | Réalisation d'espaces publics   |
| Espaces agricoles productifs                   | Urbanisation à proscrire  |
| Boisements                                     | Voirie nouvelle à proscrire   |

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

### *Définition du hameau et du village*

*Un hameau correspond à un groupe de plusieurs maisons.*

*Un village forme une centralité dans la commune et rassemble : un noyau et une trame urbaine traditionnels, un nombre conséquent de constructions, la présence d'équipements et de lieu de vie. Une commune peut être constituée de plusieurs villages*

### *L'urbanisation prioritaire dans le tissu existant, quels outils ?*

*Identification des dents creuses, des logements vacants, des secteurs de renouvellement urbain : observatoire du logement (Pays, EPCI) ; PLU, PLH (commune, EPCI) ; Schéma d'Aménagement Communautaire (SAC) et du Programme d'Action Foncière (PAF) du PDH....*

*Analyse de la réceptivité des dents creuses : surface, desserte réseaux, localisation, typologie architecturale et urbaine environnante, état du terrain et du bâti existant (friches industrielles) ;*

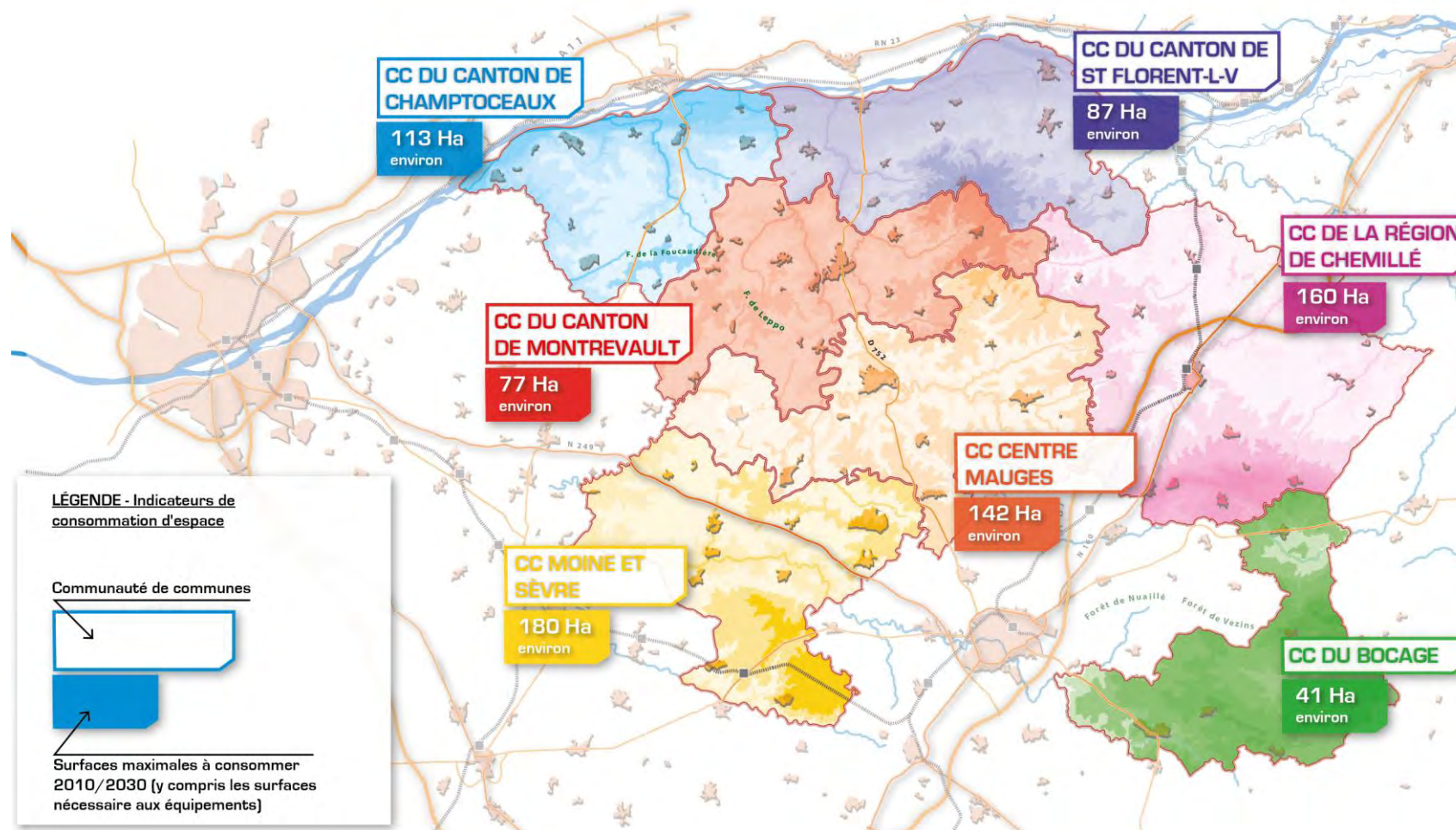
*Maîtrise foncière : emplacements réservés ; portage foncier réalisé grâce aux prêts départementaux, dans le cadre d'une convention avec le CG et les EPCI.*

*Définition des règles d'urbanisme : Orientations d'aménagement (trame viaire), règlements PLU (approche morphologique) ;*

*Mobilisation des logements vacants : outils d'amélioration de l'habitat type OPAH...*



### Les objectifs de consommation d'espace



### LES OBJECTIFS DE DENSIFICATION

#### OBJECTIFS

Toutes les communes devront renforcer leur densité : le principe est de diminuer le rythme de la consommation d'espace comme l'impose la loi Grenelle 2.

La priorité est donc d'utiliser le tissu urbain (on estime la capacité de chaque EPCI du territoire à 30%).

En outre, les communes travailleront en intercommunalité pour suivre et maîtriser leurs objectifs de développement résidentiel et de consommation d'espace. Il s'agira de favoriser des projets de territoire à l'échelle intercommunale, voire des plans locaux d'urbanisme intercommunaux.

#### ORIENTATIONS

L'enveloppe de nouvelles surfaces dédiées à la réalisation des nouvelles urbanisations s'élève à 800 ha avec une marge de + 2% à réapprécier au moment de l'évaluation du SCoT notamment pour le Bocage et St-Florent-le-Vieil. Cette enveloppe inclut les surfaces nécessaires aux voiries, aux espaces publics et aux équipements liés à l'opération (densité brute). Cette enveloppe ne comprend donc pas les grands équipements non liés aux opérations (équipements structurants à l'échelle communale, intercommunale ou pluri-communale, bassins de rétention de taille importante répondant à des problématiques hors normes, route structurante non liée au seul fonctionnement de l'opération...).

La répartition de cette enveloppe s'établit par EPCI (cf. carte ci-après).

Pour le suivi de l'utilisation des 800 ha, cette enveloppe :

- ne comprend pas les zones 1 AU des PLU approuvés à la date d'arrêt du présent SCoT dès lors qu'elles ont fait l'objet d'un permis d'aménager ou permis de construire groupé délivré ou d'un dossier de réalisation de ZAC approuvé ;
- les 1 AU (ou parties de 1 AU) sans permis d'aménager et les 2 AU seront, elles, prises en compte et imputées sur l'enveloppe maximale de consommation.

Les objectifs de densité qui résultent de la stratégie de développement des Mauges et de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espaces se déclinent de la manière suivante :

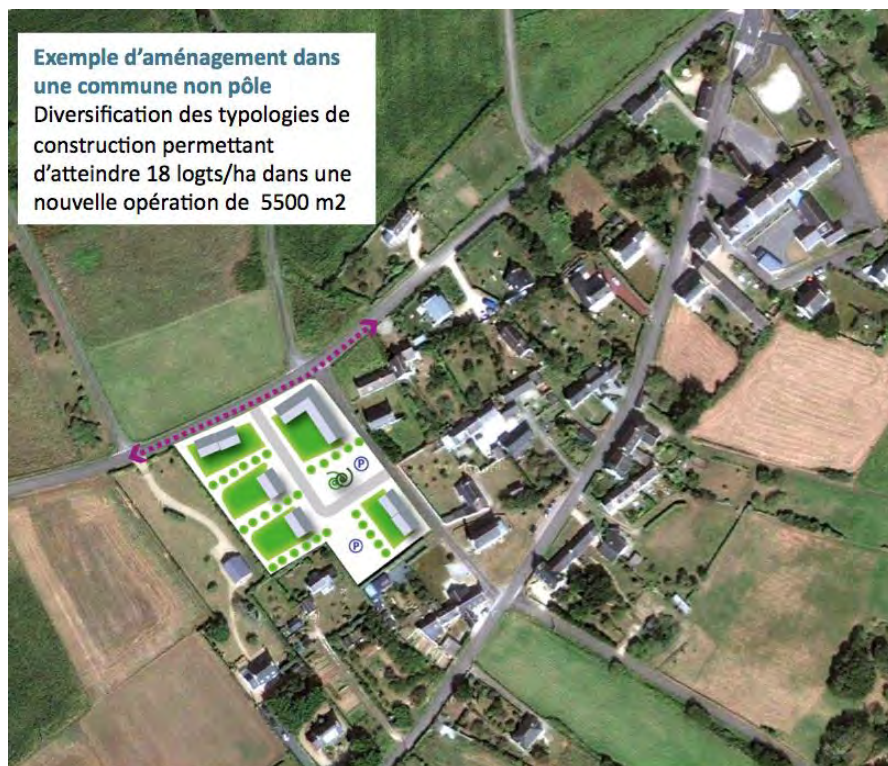
- l'objectif de référence pour l'ensemble des communes non pôles, sauf assainissement non collectif, est d'atteindre une densité minimum de 14 logements /ha et recommandée de 17 logements/ha ;
- pour les communes pôles secondaires, l'objectif est d'atteindre une densité minimum de 17 logements /ha et recommandée de 20 logements/ha ;
- pour les communes pôles principaux, l'objectif est d'atteindre une densité minimum de 20 logements /ha et recommandée de 25 logements/ha.

Les tissus urbains devront, sauf contraintes morphologiques particulières, à minima respecter les valeurs planchers selon leur classement en pôles à savoir :

14 logements /ha pour les communes non pôles  
17 logements /ha pour les communes pôles secondaires  
20 logements /ha pour les communes pôles principaux

L'objectif global reste toutefois de densifier le plus possible (au-delà des densités recommandées) ces tissus urbains afin de répondre à l'objectif d'optimisation de l'espace urbain et de production de 30% des logements au sein des enveloppes urbaines à l'échelle EPCI.





### Exemple d'aménagement dans une commune non pôle

Diversification des typologies de construction permettant d'atteindre 18 logts/ha dans une nouvelle opération de 5500 m<sup>2</sup>



Petit collectif de 4 logements sur parcelle de 1200 m<sup>2</sup>



Maisons de ville accolées sur parcelle de 800-900 m<sup>2</sup>



Maisons individuelles sur parcelle de 900 m<sup>2</sup>



Petite placette/Espace vert



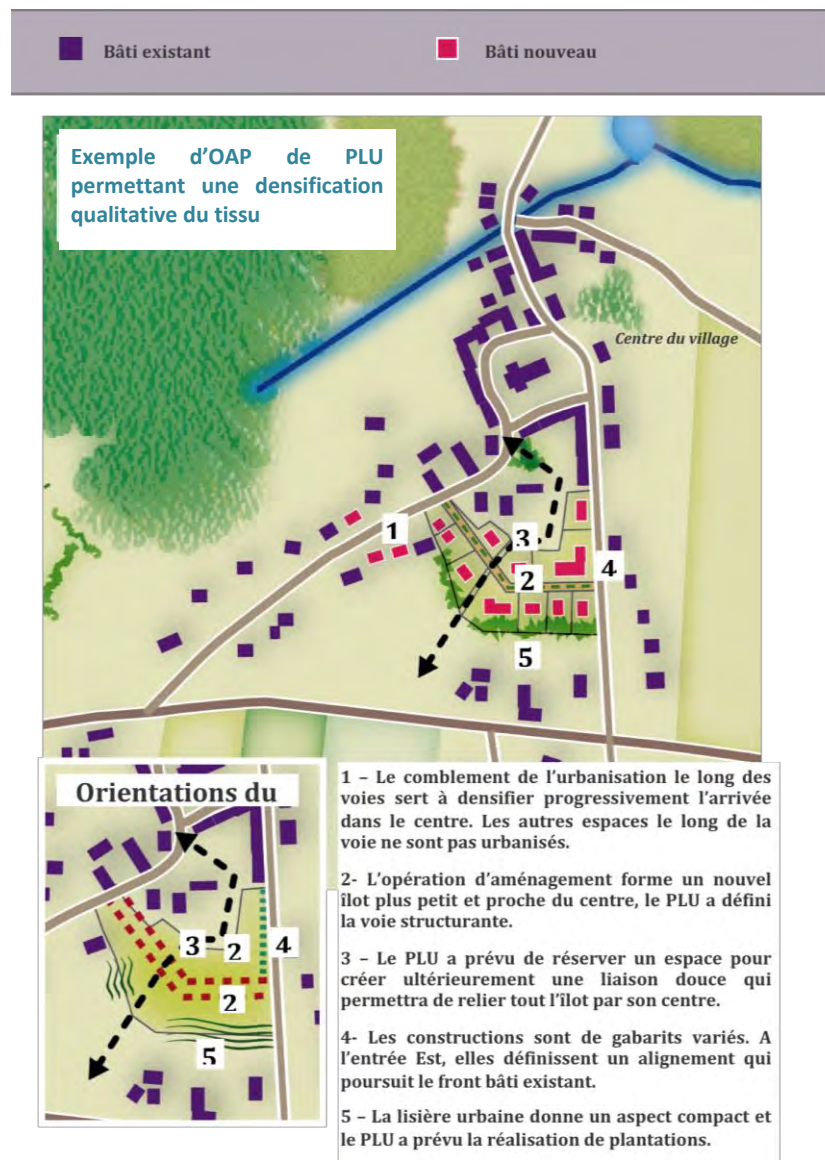
Stationnement mutualisé



Front bâti et perspective



Nouvelle route à créer



### LES OUTILS DE DENSIFICATION : L'APPROCHE MORPHOLOGIQUE

#### OBJECTIFS

Afin d'obtenir des densités moyennes plus élevées, les communes choisiront de **travailler sur des volumes bâtis diversifiés**, et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles.

La densification ne signifiera pas une uniformisation de formes urbaines denses et collectives, mais **le recours à différentes typologies bâties s'adaptant aux contextes locaux**.

#### ORIENTATIONS

Les PLU prévoiront les conditions de cette densification par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Cf. qualité urbaine)** afin que la nouvelle urbanisation ne crée pas un aspect massif disproportionné :

- **diversifier les volumes en réglementant le recul par rapport aux voies et aux limites séparatives**, la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage) des constructions ;
- **maintenir ou créer des respirations végétales** pour lier des espaces tout en atténuant leurs différences.

### LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

## L'AMÉLIORATION DES MODES D'URBANISATION

### OBJECTIFS

L'implantation des nouvelles urbanisations ou de nouveaux bâtiments dans le tissu existant devra également prendre en compte des objectifs de qualité urbaine et paysagère :

- La recherche systématique de la préservation, la valorisation et la création de **tissus urbains mixtes** (activités non nuisantes de type tertiaire, commerces, habitat) ;
- La conception de nouvelles opérations s'appuyant sur les trames urbaines et les morphologies bâties existantes :
  - la préservation de bourgs et de villages présentant une certaine densité, avec un aspect « resserré » du tissu urbain ;
  - la création d'un maillage de rues, formant des îlots bâtis ;
  - la mise en valeur des silhouettes urbaines, grâce à la prise en compte de l'insertion du bâti dans le relief et le bocage ;
  - la création d'espaces publics fonctionnels, permettant l'animation et la vie locales des bourgs et des villages.
- L'utilisation des friches urbaines.

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

### DÉFINITIONS

*Un tissu urbain « resserré » se caractérise par des continuités bâties et des développements concentrés, par opposition au tissu lâche d'un bourg ou d'un village dont les espaces bâtis tendent à se diffuser de manière discontinue (mitage) ou linéaire (développement le long des voies).*

*Un maillage de rue se rapporte à une organisation des voies qui forment des ilots et permettent de créer des espaces fonctionnels, dans laquelle la desserte voirie est efficace. Par opposition, la création de voies qui ne se raccrochent pas à une voirie existante ou à une possibilité ultérieure de raccrochement crée des espaces moins fonctionnels (pas de maillage de voie, pas d'îlot).*

*Une silhouette urbaine désigne l'ensemble formé par les espaces bâtis et non bâtis d'un village ou d'un bourg qui s'offre aux vues lointaines.*

*ILLUSTRATION ci-dessous : lisière et silhouette urbaine insérées dans le relief et les espaces boisés*





Les objectifs de qualité urbaine nécessiteront également de mettre en place :

- **des principes de gestion de l'aspect extérieur des constructions :**
  - **Valorisation des formes architecturales, des motifs identitaires** locaux : morphologies, matériaux, implantation...
  - Autorisation de l'architecture contemporaine et des éco-matériaux (bardages bois...) sous réserve du respect de la protection des sites et paysages.
  - des principes de prise en compte de maîtrise énergétique (cf. partie suivante).

Des chartes de qualité seront envisagées pour encourager la mise en œuvre des principes décrits ci-dessus, tant du point de vue architectural qu'environnemental.

### ORIENTATIONS

Pour mettre en œuvre ces objectifs de qualité urbaine :

**Les collectivités pourront mettre en œuvre des procédures foncières** pour anticiper la mutation des friches urbaines et du tissu existant et mettre en place des possibilités de négociation avec les propriétaires fonciers.

**Les documents d'urbanisme** prévoiront :

- **Dans les règlements :** l'intégration de la mixité et de la qualité fonctionnelle dans les vocations des zones et élaboration de règles plus favorables (gabarit, stationnements...) aux commerces, services, bureaux ;

- **Des emplacements réservés** dans l'enveloppe urbaine pour anticiper les besoins d'accès ou d'équipements de futures zones à l'urbanisation ;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour définir les modalités d'aménagement des futurs secteurs d'urbanisation ;
- **Des opérations d'aménagement** en utilisant **les procédures d'opérations d'ensembles** (ZAC, permis de lotir, permis groupé...) qui peuvent être imposées dans les OAP ou le règlement d'un PLU.

#### *Le contenu des OAP*

*Elles définissent notamment les principes de liaisons et de connexion viaire. Par exemple, l'utilisation des 2AU avec OAP (sans règlement) permet de présenter le schéma de fonctionnement à long terme d'un secteur, d'offrir de la lisibilité aux agriculteurs et d'ouvrir des négociations à l'amiable avec les propriétaires.*

*- Article L 123-1-4 –du Code de l'Urbanisme*

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)*

*En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. (...)*

Lors d'un projet d'urbanisation, il conviendra également de prendre en compte les paysages environnant le projet (insertion dans les paysages, perception lointaine du projet).

- **La gestion des lisières urbaines** : les documents d'urbanisme prévoient des principes d'aménagement des lisières urbaines afin d'offrir des vues lointaines valorisées sur les espaces urbains et d'organiser le dialogue entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels.

- Créer des espaces de transition ou de belvédères sur le paysage environnant entre les espaces urbains et agricoles/naturels en prévoyant, par exemple, l'implantation d'espaces ouverts organisés : jardins partagés, équipements sportifs enherbés, parcelles de maraîchage, vergers, pré-vergers, pâtures...
- Prévoir des espaces plantés pour atténuer la perception visuelle du bâti.
- Dans les espaces enfrichés, prévoir des espaces de liaisons (circulations douces) entre la ville, les espaces naturels ou agricoles, et des parcours autour des espaces agglomérés : chemin circulaire et de liaison au cœur des bourgs, ménageant des espaces de découverte des vues sur le paysage lointain (terrasses, belvédères).
- Maîtriser les morphologies et les aspects extérieurs des constructions en utilisant les modes d'urbanisation traditionnels des villages : mitoyenneté, façade sur rue, placette engazonnée, bassin de rétention d'eaux pluviales...

- **Les cônes de vue** : les documents d'urbanisme localiseront des points de vue remarquables et prévoient les mesures de gestion particulière adaptées à leur sauvegarde. Le DOO localise en 3<sup>ème</sup> partie les points de vue structurants à l'échelle du Pays. Les EPCI et les communes travailleront à leur échelle pour déterminer les points d'intérêt paysager ou présentant un enjeu pour le maintien d'une continuité paysagère (vallées, plateaux, bocage...) à préserver.

La protection s'appliquera à ne pas compromettre la vue sur le paysage lointain (zone inconstructible, prescriptions paysagères particulières, par exemple) :

- en évitant de créer un obstacle ou un élément modifiant l'intérêt de la vue ;
- en prévoyant des aménagements pour valoriser ces points de vue remarquables.

- **Les coupures d'urbanisation** : les documents d'urbanisme localiseront des secteurs n'ayant pas vocation à recevoir une urbanisation pour des raisons de sensibilité paysagère, de risques de rupture des continuités agricoles, de banalisation du paysage ou de diffusion du bâti entre deux secteurs urbanisés. Dans ces coupures les documents d'urbanisme préciseront les modes de gestion de l'urbanisation adaptée tels que :

- ne pas former un mitage au sein d'un espace agricole ouvert (secteur de plaine et de plateau) ;
- ne pas former une continuité bâtie (secteur entre deux zones agglomérées tendant à se rapprocher) ;
- ne pas obstruer une vue sur le paysage lointain.

Dans certaines coupures, les documents d'urbanisme prévoiront, si la sensibilité paysagère le requière, des zones agricoles non constructibles.

- **La gestion des entrées de ville et des silhouettes urbaines** : les documents d'urbanisme prendront garde à la localisation des nouvelles urbanisations et à leur aménagement dans un objectif de valorisation et d'amélioration des vues lointaines sur les bourgs ou villages et notamment, sur les entrées de ville.

- Réfléchir à la localisation du projet et au tracé des nouvelles voies par rapport au relief (dessins des voiries en fonction des courbes de niveaux en cherchant à les suivre plutôt qu'à les couper).
- Favoriser des alignements bâtis et la construction de diverses formes urbaines (étalement des constructions) ;
- Prendre en compte les haies et plantations existantes, et prévoir des nouvelles plantations pour insérer le bâti.

**L'aménagement des entrées de villes** nécessitera une forte prise en compte afin d'aménager des entrées fonctionnelles et paysagères. Il s'agit à la fois de créer des aménagements qui sécurisent les entrées de ville, en signalant l'arrivée dans un espace aggloméré et de valoriser la qualité urbaine de ces secteurs :

- En créant des espaces paysagers, intégrant parfois du stationnement : instauration de règles de recul des constructions et d'obligations de planter ;
- En encadrant l'implantation d'enseignes ou de panneaux publicitaires : cette gestion peut faire l'objet dans chaque commune d'un « règlement de publicité », et/ou d'une charte, dans le cadre d'une concertation avec les commerçants ;
- Par des marquages au sol, l'aménagement des accotements et plantations, l'éclairage public et le mobilier urbain.

De surcroît, l'ensemble des entrées de ville et de bourg s'inspireront des principes posés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, notamment lorsqu'elles accueillent des projets d'aménagement à vocation économique (cf. orientation sur l'aménagement des parcs d'activités).

### LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'HABITAT

#### L'OPTIMISATION ÉNERGETIQUE DE L'AMÉNAGEMENT

##### OBJECTIF

La maîtrise de la dépense énergétique de l'habitat s'anticipe dès l'échelle de l'aménagement des zones urbaines pour permettre d'offrir des espaces fonctionnels facilitant les mobilités et l'implantation du bâti écologique ou énergétiquement plus vertueux. L'objectif est ainsi d'agir sur l'optimisation des formes urbaines au travers de la localisation et du tracé des voiries, des besoins éventuels du bio climatisme et de la prise en compte en amont des différents types de flux (piéton, voiture, accès en transport collectif). Dans ce cadre, les démarches de type Approche Environnementale de l'Urbanisme seront encouragées.

##### ORIENTATIONS

Pour optimiser les zones à urbaniser, la localisation et le tracé des voies :

- Favoriseront les voies traversantes permettant ainsi une perméabilité viaire avec les zones bâties existantes, en particulier avec les centres de bourgs et de village. Les nouvelles urbanisations éviteront l'organisation autour de voies en impasse en préférant une implantation sous forme d'îlot. Elles chercheront, le cas échéant, à relayer les impasses par des liaisons douces.
- Prendront en compte dès le départ, les objectifs de desserte par des liaisons douces, d'accessibilité au transport en commun (Arrêt TC – pôles de rabattement), de gestion des déchets (collecte...),

d'organisation du stationnement et les besoins éventuels du bioclimatisme.

A titre indicatif, la mise en œuvre de ces objectifs pourra conduire aux moyens suivants :

- **Pour les liaisons douces** : réserver les espaces nécessaires et optimiser, voire réduire, la voirie routière.
- **Pour l'accessibilité** existante ou future aux transports en commun : anticiper et intégrer les besoins d'espace pour l'aménagement des arrêts ou points de rabattement (TAD, plans de déplacements entreprises).
- **Pour le stationnement** : adapter l'offre en tenant compte de la desserte en liaison douce et en transport collectif et favoriser les possibilités de mutualiser les aires de stationnement tout en assurant leur insertion cohérente dans l'organisation des circulations.
- **Pour la gestion des déchets** : faciliter la collecte en limitant la longueur des parcours, les manœuvres difficiles, voire accidentogènes, tant pour les services de collecte que pour l'ensemble des usagers de la route (piéton, voiture...).
- **Pour l'éclairage** : favoriser l'éclairage public basse consommation
- **Pour la gestion des eaux pluviales** : privilégier la réutilisation des eaux pluviales (solutions collectives et individuelles).
- **Pour le bioclimatisme** : adapter l'aménagement au bioclimatisme (cohérence de la qualité d'aménagement et des objectifs énergétiques – voir illustration ci-après qui mentionne des exemples de l'adaptation de l'aménagement au bioclimatisme).

### ILLUSTRATION : L'adaptation de l'aménagement au bioclimatisme

*Anticiper le cumul des règles d'urbanisme pour que la qualité des parcelles à construire permette au bâti :*

- *De s'orienter par rapport aux intempéries et à l'ensoleillement ;*
- *De gérer leur exposition par des plantations (orientation du bâti, forme de la parcelle, modulation des densités...).*
- *Ne pas s'opposer à la mise en œuvre des modes constructifs écologiques mais accompagner leur intégration paysagère :*
- *Grandes baies,*
- *Bardages et structures en bois,*
- *Architecture contemporaine (volumes récurrents et de formes saillantes),*
- *Toitures à faible pente, toits-terrasses en structure bois et/ou végétalisées.*
- *Recommander l'utilisation des énergies renouvelables dans les PLU, et, a minima, ne pas y faire obstacle.*

### LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

#### ORIENTATIONS

Conjointement à l'optimisation de l'aménagement, la politique énergétique des Mauges vise à promouvoir l'amélioration de la qualité énergétique de logements et à rechercher des modes constructifs plus durables. Dans le cadre de cette politique, il s'agit de :

- **Développer la réflexion sur la réhabilitation du bâti** précaire énergétiquement. Cette réflexion autour des OPAH et PIG (en cours de réflexion à Beaupréau, OPAH en cours à Champtoceaux...), pourra notamment s'articuler avec la mise en œuvre d'un PLH afin de compléter les actions de rénovation de l'habitat.
- **Permettre le photovoltaïque** (panneaux, tuiles avec cellules...) et le solaire sur le bâti excepté, le cas échéant, dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage et dans des secteurs à déterminer par les communes sous réserve d'être justifiés (délibération). Il s'agira, en outre, de tenir compte des périmètres relatifs aux monuments historiques et des règles des ZPPAUP\* applicables ainsi que celles des AMVAP\* qui les remplaceront ou qui seront nouvellement élaborées.

- **Faciliter les modes constructifs écologiques et énergétiquement performant** (Bâti Basse Consommation, Bâti à Energie Positive, utilisation de biomatériaux et/ ou de matériaux à faible facteur d'émission de GES - bois, laine de roche, cellulose,...), à condition qu'ils ne contrarient pas des objectifs de protection patrimoniale du paysage urbain notamment.
- **Pour que ces dispositifs de production individuelle d'énergie et que ces modes constructifs écologiques** (précités) ne s'opposent pas aux objectifs de valorisation des espaces urbains et naturels choisis par les communes, les PLU pourront prévoir, le cas échéant, des mesures spécifiques d'intégration paysagère (aux échelles notamment de l'opération, du bourg ou du village, du bâti...) au travers par exemple de l'implantation et de l'aspect extérieur du bâti, de la gestion des plantations formant écran...
- **Encourager la maîtrise énergétique et des émissions de GES** au travers de l'exemplarité des équipements publics et des installations touristiques : thermographie, réhabilitation, isolation, panneaux solaires...

\* ZPPAUP : Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

\*AMVAP : Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

C.

## LES OBJECTIFS POUR LE COMMERCE

LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT  
DES POLARITES COMMERCIALES DE  
CENTRES BOURGS ET DE VILLAGES.....



### OBJECTIFS

Le projet du territoire des Mauges porte :

- sur une ambition de développement valorisant les modes de développement traditionnel de mixité fonctionnelle ;
- une amélioration importante de la structuration des polarités et des transports.

Il apparaît ainsi essentiel de **préserver, valoriser et renforcer les polarités commerciales existantes**.

Pour cela, l'attractivité des centres villes et des centres-bourgs des différentes polarités du territoire devra être affirmée.

Les objectifs commerciaux portent également sur :

- la diversification et le renforcement de l'offre correspondant aux attentes de la population ;
- des mesures de lutte contre la désertification commerciale et la préservation du commerce de proximité.

### LES PRINCIPES DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE

1/ Le SCoT fixe comme objectif prioritaire la localisation préférentielle du commerce dans le noyau ancien ou la centralité principale, ou dans des centralités secondaires.

2/ A titre secondaire, les commerces s'implanteront dans l'enveloppe urbaine, dans une optique de mixité fonctionnelle et s'articulant avec le commerce de proximité existants.

3/ Ils pourront également s'implanter dans les espaces résiduels des zones commerciales existantes.

4/ Les galeries commerciales composées de petits magasins ou les petits magasins isolés sont interdits dans les zones en périphérie, sauf s'il peut être démontré que leur localisation dans l'enveloppe urbaine est impossible du fait de l'absence de foncier disponible ou en raison de besoins spécifiques liés à la nature des commerces concernés, notamment en matière de stationnement. Dans ce cas, des cheminements doux devront permettre des connexions avec le centre-bourg ou centre-ville. Ce choix sera justifié par le PLU en fonction des disponibilités ou non dans les centres villes, et de l'enjeu de lutte contre la désertification commerciale.

5/ Dans tous les cas, la taille des commerces sera adaptée aux fonctions de la commune (pôle principal/ pôle secondaire/ non pôle) dans laquelle ils s'implantent, pour mieux maîtriser les impacts sur les déplacements, et renforcer les fonctions des pôles et l'organisation structurée du territoire.

6/ Pour les commerces dont le gabarit et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec une insertion dans le tissu urbain, les zones commerciales stratégiques et structurantes (ZACOM-cf. partie suivante) ont vocation à accueillir ces équipements dans le cadre d'une gestion des flux adaptée et notamment en limitant les conflits d'usage avec les autres activités économiques et la livraison de marchandise.

Les PLU prendront en compte pour l'implantation des commerces les orientations d'aménagement suivantes :

- Une intégration urbaine sera recherchée : implantation des bâtiments, gabarits, hauteurs et traitement architectural en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- Qualité des espaces publics et des enseignes ;
- Stationnement situé de préférence à l'arrière des bâtiments ;
- Stationnements vélos à proximité des entrées ;
- Gestion des flux assurant une sécurisation des piétons et des conflits d'usage voitures clients/flux de marchandise, et recherchant des connexions sécurisées avec les noyaux anciens, le cas échéant ;
- Mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales douce lorsque l'infiltration est possible et utilisation des eaux de pluies pour l'arrosage des espaces plantés ;
- Recherche de la mise en place de système d'économie et/ou de production d'énergie.

Afin de favoriser le maintien et l'implantation de commerces dans les noyaux anciens et centralités principales, les communes adapteront une stratégie globale pour le maintien des commerces incluant :

- **Les mesures prévues par le présent DOO en faveur de la densification résidentielle et du renforcement des centres bourg et villages** qui permettent de valoriser la vie des villages et des bourgs, renforcent la zone de chalandise et améliorent la proximité fonctionnelle entre les lieux de résidence et les commerces et services.
- **La création d'aménagements spécifiques dans les secteurs des centres à vocation commerciale** tels que : l'aménagement d'espaces où la place du piéton est sécurisée, la création d'espaces de sociabilité, d'équipements et d'espaces de stationnement notamment pour les cycles ;
- **La limitation des changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements dans des zones ciblées** (les

zones doivent présenter un potentiel de viabilité pour les commerces, constituer un enjeu de vitalité du centre-ville, et être de taille circonscrite, afin de ne pas conduire à une diffusion commerciale) ;

### ***Les outils du PLU pour encourager le maintien des commerces***

*L'identification des linéaires commerciaux existants qui ne peuvent pas changer de destination ;*

*L'obligation des RDC commerciaux dans certaines nouvelles opérations sur des espaces très ciblés ;*

*L'élaboration de dispositions souples dans le règlement pour faciliter les évolutions des commerces et leur implantation (stationnement, emprise au sol, etc.)*

### ***Des actions sur la qualité des aménagements***

*L'encadrement de la qualité des façades commerciales (PLU, article 11 du règlement) et des enseignes (règlement de publicité, ou charte).*

*L'importance de la qualité des espaces publics : cheminements piétons facilités, y compris pour les personnes à mobilité réduite, stationnement suffisant à proximité immédiate des commerces, traitement spécifique de l'espace public (revêtement, mobilier urbain, plantations, etc.)*

*Des actions communales ou intercommunales pour la vitalité commerciale : bourse des locaux commerciaux pour mettre en relation locaux et opérateurs, acquisition des locaux, animation (événements), mise en place d'une signalétique commune à l'échelle du territoire*

*La création, en particulier dans les communes rurales, d'emplacements pour le stationnement aisé des commerces ambulants ;*

*L'organisation de marchés, notamment thématique pour la valorisation des produits locaux (Terroir, bio,...) en prévoyant des espaces dédiés.*

D.

### LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

## LES ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

*Rappel : ... Le SCoT comprend un DACOM qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.... (cf. loi de modernisation de l'économie – LME : ...en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma).*

*Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.*

Les zones commerciales stratégiques et structurantes à développer, qualifiées de ZACOM (zone d'aménagement commercial) au sens des lois LME et Grenelle 2 sont délimitées dans les pages suivantes :

- l'Actiparc Centre Muges
- la zone des Alouettes à St-Macaire / St-André-de-la-Marche
- L'Actiparc des 3 routes à Chemillé

Elles ont vocation à accueillir, les commerces dont le gabarit et/ou les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec une insertion dans le tissu urbain.

Si d'autres projets de zone commerciale importante et ayant des impacts à maîtriser au sens de la loi LME et Grenelle sont souhaités ultérieurement par les EPCI, le SCoT sera révisé ou modifié pour

inclure leur délimitation. Une réflexion pourra notamment être ouverte au sujet d'une implantation potentielle future autour de Liré.

Les ZACOM sont subordonnées au respect des conditions suivantes :

- Le plan de circulation devra être organisé afin d'éviter les conflits d'usage entre consommateurs en voitures individuels et flux de marchandise ou flux liés à des entreprises artisanales ou industrielles dans le cas d'une zone mixte ;
- Lorsque cela est possible et adéquat, une mutualisation du stationnement sera recherchée pour plusieurs commerces.
- Des stationnements vélos seront prévus à proximité des entrées de bâtiment.
- Des systèmes de récupération d'eau de pluie seront réalisés de manière systématique pour l'arrosage et les eaux grises, compte tenu des objectifs de gestion de la ressource en eau (cf. partie 1 du DOO) ;
- Des dispositifs d'économie et de production d'énergie seront également mis en œuvre pour les bâtiments comme pour l'éclairage électrique des espaces extérieurs.



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

La ZACOM de l'Actiparc Centre-Mauges

Localisation à Beaupréau





This aerial map displays a residential neighborhood with numerous lots, each labeled with a unique identifier. A yellow polygon highlights a specific plot of land, labeled B1047, which is situated near a road intersection. The surrounding area includes other lots, some with buildings, and a road labeled 'la petite baraudière'. A scale bar at the bottom indicates distances of 50, 100, and 150 meters.

10/10



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

La ZACOM de la zone des Alouette à St-Macaire / St-André –de-la-Marche

Localisation à St-Macaire / St-André-de-la-Marche









## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

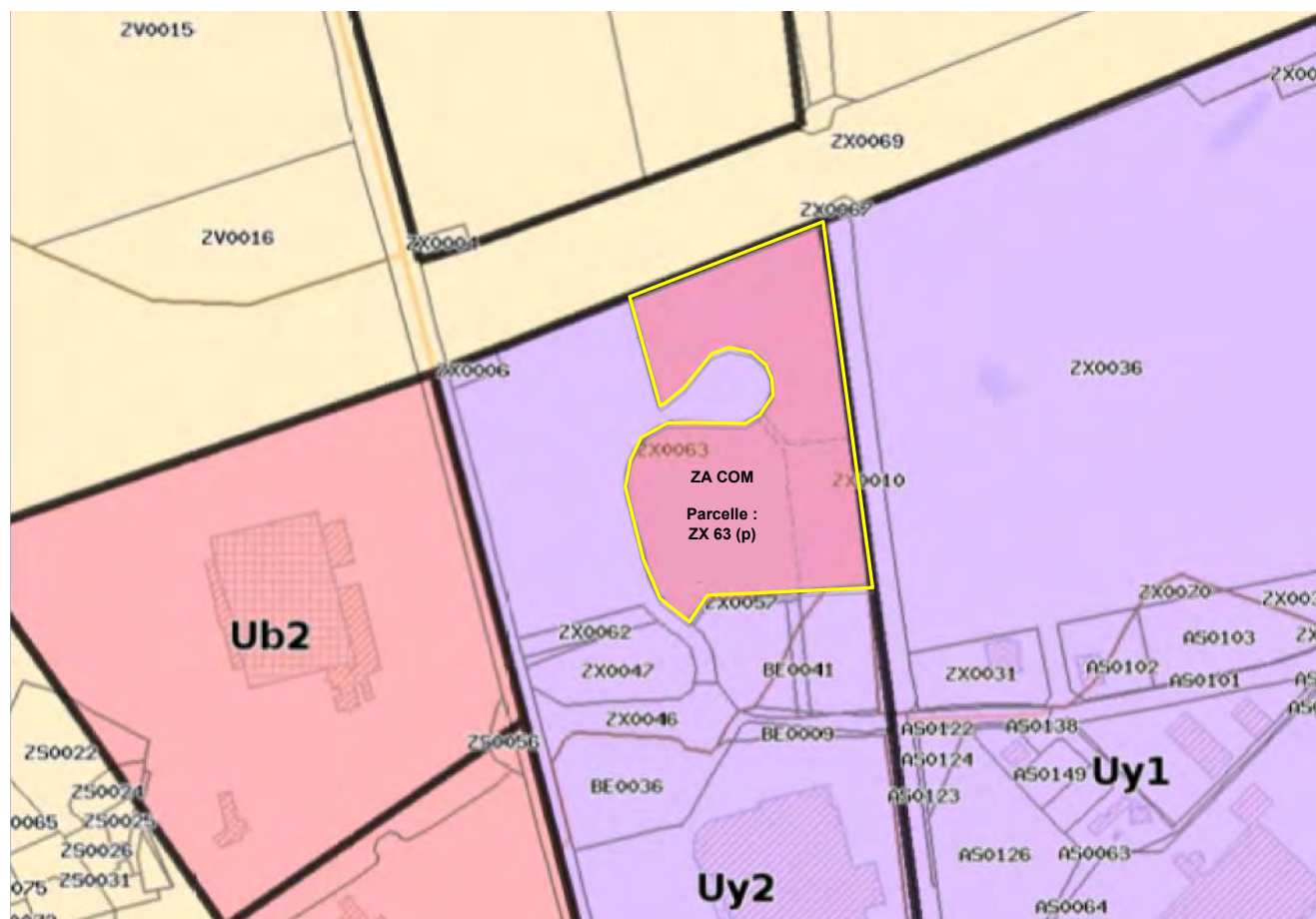
La ZACOM de l'Actiparc des Trois Routes

Localisation à Chemillé





Périmètre de la ZACOM



Périmètre ZACOM – 3 ha environ

E.

AGRICULTURE

UNE CONSOMMATION MAÎTRISÉE  
DES ESPACES AGRICOLES

### OBJECTIFS

Tout d'abord, il doit être rappelé que l'étalement urbain est considérablement freiné par le SCoT, avec une maîtrise de la consommation des espaces agricoles, et une meilleure visibilité donnée aux agriculteurs sur les espaces destinés à recevoir de l'urbanisation incluant :

- Une structuration du territoire mieux définie, avec une croissance plus importante des pôles ;
- Le développement en priorité dans le tissu urbain ;
- Des extensions urbaines réalisées dans le prolongement des bourgs et des villages, et, exceptionnellement, des hameaux.

### ORIENTATIONS

Les zones ouvertes à l'urbanisation seront dimensionnées en fonction des besoins inhérents à la stratégie du SCoT et s'organiseront sur la base d'une densité appropriée. Elles feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, phasant l'ouverture de ces zones à l'urbanisation afin de donner plus de lisibilité aux acteurs agricoles.

Les servitudes devront être prises en comptes en fonction d'éléments de contexte qui, le cas échéant amèneront à augmenter la distance (vents dominants, enjeux de développement de l'exploitant...). Dans tous les cas un minimum de 100 m sera observé.

*La Charte Agriculture et Urbanisme du Maine et Loire, guide pratique et méthodologique visant à mieux prendre en compte les enjeux agricoles dans les documents d'urbanisme servira également de guide à la gestion des liens entre agriculture et urbanisme.*

## LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES DANS LA DETERMINATION DES ESPACES OUVERTS A L'URBANISATION

### ORIENTATIONS

En amont des choix d'urbanisation et avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser (résidentielles, économiques, commerciales ou d'équipement) sur des terres agricoles, les documents d'urbanisme locaux devront préalablement étudier l'impact que le projet d'extension pourra avoir sur le fonctionnement agricole, en faisant un bilan autour de plusieurs questions :

- la localisation du projet compromettra-t-elle la viabilité de l'exploitation (cf. impacts ci-après) sur laquelle les terres sont prélevées ?
- si c'est le cas, est-il possible de modifier le périmètre, dans son dessin, sa taille ou sa localisation ?
- ou bien est-il possible de compenser les impacts négatifs sur l'exploitation par un échange de terre, la restauration d'autres accès, etc.

Ce bilan fera ressortir les impacts positifs et négatifs de tel ou tel choix, réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole. Ce bilan sera également réalisé pour les changements de destination.



## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

Il s'agit avant d'ouvrir à l'urbanisation, de répondre aux questions suivantes :

- poids socio-économique de l'agriculture ;
- perspectives des exploitations agricoles à 10 ans et à 20 ans (notamment d'extension) ;
- part de la surface agricole et répartition de ces surfaces ;
- secteurs agricoles stratégiques et/ou à enjeux spécifiques (présence ou proximité d'un siège d'exploitation, cultures pérennes, irriguées, drainées, à forte valeur ajoutée, à forte valeur agronomique, zone AOC, parcellaire bien structuré,...);
- points sensibles concernant les circulations ;
- problèmes éventuels de cohabitation / conflits d'usage.

Ainsi ce bilan constitue la base de l'arbitrage. Il permettra ainsi d'identifier les exploitations agricoles à préserver, et les zones agricoles à protéger, qui pourront être inscrites dans le PADD.

Ce bilan servira également à une stratégie foncière visant à acquérir des espaces agricoles pour la mise en œuvre d'une politique d'échange et de compensations.

**Les projets de carrière** seront soumis à une analyse similaire de leurs impacts sur l'agriculture. La création d'une carrière devra veiller :

- à ne pas obérer une gestion économe des espaces agricoles ;
- à ne pas compromettre des projets d'urbanisation future, notamment pour les communes pôles.

Le territoire favorisera la mise en place d'un observatoire du foncier agricole, sous forme par exemple de SIG (système d'information géographique), recensant les exploitations, leur nature, l'âge des exploitants, etc. Ceci pourra constituer un très bon outil d'aide aux communes pour la réalisation de diagnostics agricoles.

### LA GESTION DES ESPACES AGRICOLES

### LA COHABITATION ENTRE LES ESPACES AGRICOLES ET URBANISATION

#### OBJECTIFS

La gestion physique de ce point de rencontre doit faire l'objet d'une attention particulière du fait de l'enjeu paysager et en termes de conflits d'usages.

#### ORIENTATION

C'est pourquoi, les PLU et les nouvelles opérations réalisées dans le prolongement du tissu urbain et en contact avec l'espace agricole devront porter une attention particulière au traitement des nouvelles lisières urbaines pour assurer une bonne insertion des logements dans le paysage et limiter les conflits d'usage.

*En outre, il est recommandé aux communes de mettre en place des « Chartes de convivialité », remises aux nouveaux titulaires de permis de construire, qui reconnaissent que l'activité agricole existant sur la commune fait partie intégrante de son caractère rural et peut s'accompagner de certains inconvénients..*

### LA GESTION DIFFÉRENCIÉE DES ESPACES AGRICOLES

#### ORIENTATIONS

Selon leur localisation ou leur valeur agronomique, il peut être fait une gestion différenciée des espaces agricoles :

##### 1/ Maîtriser la nature des constructions admises

- Aucun secteur destiné à l'accueil de nouvelles constructions autres que liées à l'agriculture, ne pourra être admis. En revanche, l'extension modérée des constructions existantes, quelle que soit leur destination, sera rendue possible.
- Seront également admises en zones agricoles :
  - Les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, uniquement à condition que ces ouvrages, de par leur fonction, nécessitent une implantation en zone naturelle ou agricole : postes EDF, pylônes, antennes, éoliennes, stations d'épuration etc.
  - Les constructions destinées au logement des agriculteurs, uniquement lorsque leur présence à proximité de l'exploitation est indispensable à son bon fonctionnement. La construction devra alors être située à proximité immédiate du siège d'exploitation ou à proximité d'un groupe bâti afin de ne pas accentuer le mitage de ces espaces.
  - L'utilisation des constructions existantes sera favorisée telle que leur extension ou leur transformation, pour permettre le

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS

développement d'activités non agricoles mais directement liées à cette activité : locaux de transformation de produits agricoles ou vente directe (en particulier AMAP). Ces activités devront dans tous les cas demeurer accessoires à l'activité agricole.

- Le changement de destination des constructions agricoles sera admis dans le respect de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme (la construction doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial, et le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole). Le respect de ces critères légaux sera justifié dans le PLU, au regard des éléments suivants :
  - Application du bilan des impacts (cf. p 76 et 77) pour valider ou non l'opportunité d'un changement de destination ;
  - Respect des servitudes vis-à-vis des bâtiments d'élevage (avec un minimum de 100 mètres pouvant être supérieur selon les critères définis p 76) et extension de la distance d'éloignement de 100 mètres aux bâtiments et installations agricoles susceptibles de générer des nuisances (chai, station arboricole ou horticole...).
  - Accessibilité, desserte par les réseaux, aptitude du terrain à l'assainissement autonome, etc. afin de maîtriser les coûts éventuellement mis à la charge de la collectivité en cas de changement de destination.

Sous cette réserve le changement de destination des bâtiments agricoles pour la création d'hébergements touristiques pourra être prévu dans les documents d'urbanisme.

- Les constructions et installations liées à des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou

photovoltaïques au sol uniquement) ne sont pas admises dans les espaces agricoles.

- En revanche, les éoliennes sont admises sans condition dans les espaces agricoles constructibles (cf. en l'absence d'enjeu paysager spécifique)

### 2/ Définir ponctuellement des espaces inconstructibles

- Les PLU identifieront le cas échéant des zones agricoles inconstructibles ou soumises à des conditions particulières pour l'implantation du bâti soit en raison de leur sensibilité paysagère, de la présence de risques d'inondation, de captage d'eau potable. Ces espaces pourront être classés en zone naturelle ou faire l'objet d'un sous-secteur A par exemple.
- Lorsque des zones naturelles sont exploitées, les PLU veilleront le cas échéant à ne pas créer de difficultés d'exploitation par un règlement inapproprié : par exemple, ils autoriseront les affouillements et exhaussements du sol lorsque cela est nécessaire pour l'exploitation agricole sous réserve bien entendu des enjeux de protection des zones humides qui prévalent « cf. orientation page 129 ».

## UNE GESTION ÉNERGÉTIQUE QUI DOIT VALORISER L'AGRICULTURE

### OBJECTIFS

Contribuer à la mise en œuvre du Plan Climat des Mauges repose notamment sur le principe d'agir local pour économiser le coût de transport de l'énergie, réduire les besoins de déplacements et valoriser les procédés productifs locaux générateurs de ressources. En facilitant la mise en place de circuits-courts et en développant la filière bois énergie, l'agriculture a un rôle à jouer sur la réduction de la consommation énergétique et le développement des ressources renouvelables. Afin d'être opérationnelles et viables économiquement, ces filières doivent s'inscrire dans une logique de valorisation de l'activité agricole en répondant notamment à des besoins de diversification des exploitations.

### ORIENTATION

#### 1/ Faciliter la mise en place de circuits courts et de proximité

Lors de la définition des projets d'extension ou de densification des zones urbaines, il s'agit de prendre en compte les éventuels besoins nécessaires à cette filière :

- maintien de terres situées dans l'enveloppe urbaine (jardins partagés) ou en lisière de cette enveloppe facilitant l'accès aux terres ;
- maintien ou création du bâti spécifique pouvant notamment servir à la commercialisation des produits par le biais de vente directe sur exploitation, d'AMAP, de magasins producteurs en zone urbaine (exemple de celui existant à Beaupréau) ou en bordure de certains axes routiers passants (par exemple à Torfou sur les axes Cholet/Montaigu et Clisson Mauléon...).

#### 2/ Développer une filière bois énergie locale

La filière bois énergie s'appuiera prioritairement sur la ressource bocagère et les ressources industrielles (déchets de scierie, bois palette...) afin d'approvisionner les chaufferies bois actuelles et à venir du territoire. Cette filière bois participera ainsi au maintien d'une activité traditionnelle d'élevage des Mauges et redonnera à la haie une valeur économique complémentaire aux autres fonctions qu'elle assure sur le plan environnemental. Pour assurer la structuration et la pérennité de cette filière, les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux veilleront à définir des objectifs de valorisation et de préservation du bocage (cf. orientations spécifiques au bocage du présent DOO).

Les modalités logistiques (stockage) seront à privilégier à l'échelon communautaire en concertation avec le Pays.

## PARTIE II – LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELS



03.

L'ARMATURE  
ENVIRONNEMENTALE  
DU TERRITOIRE



## Sommaire de la partie

## Pages

<u>Introduction</u>	101
A. Trame verte et bleue	102
<u>Organisation de l'armature environnementale du territoire</u>	103
<u>Organisation de la trame verte et bleue définie dans le SCoT</u>	104
<u>La trame verte et bleue</u>	105
<u>Les éléments particuliers de la trame bleue</u>	121
<u>Les autres éléments naturels</u>	128
B. Mise en valeur du paysage	131
<u>Les coupures paysagères</u>	131
<u>Les cônes de vue</u>	133
C. La gestion des ressources	135
<u>Valorisation des ressources naturelles</u>	135
<u>La maîtrise des nuisances et des pollutions</u>	138
<u>Les risques naturels</u>	142
<u>Les risques technologiques</u>	148
D. Maîtrise de l'énergie et mise en œuvre du plan climat	151
<u>Mettre en œuvre une gestion économe et rationnelle de l'énergie     au travers de 3 principes opérationnels</u>	151
<u>Intégrer les axes du plan climat dans le SCoT</u>	153

### INTRODUCTION

---

La stratégie environnementale découle de plusieurs axes de la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT.

En effet, le choix d'un projet de croissance ambitieux tant sur le plan économique que résidentiel doit conforter le modèle Mugeois notamment dans sa composante rurale qui intègre les espaces naturels et l'environnement.

Cette politique de développement nécessite de préserver et de gérer de manière durable les ressources environnementales qui lui sont nécessaires (eau, biodiversité, énergie...).

Il s'agit également de renforcer la mise en valeur du territoire pour accroître son attractivité et son cadre de vie (valorisation patrimoniale du paysage, gestion et limitation des risques et des nuisances...).

A.

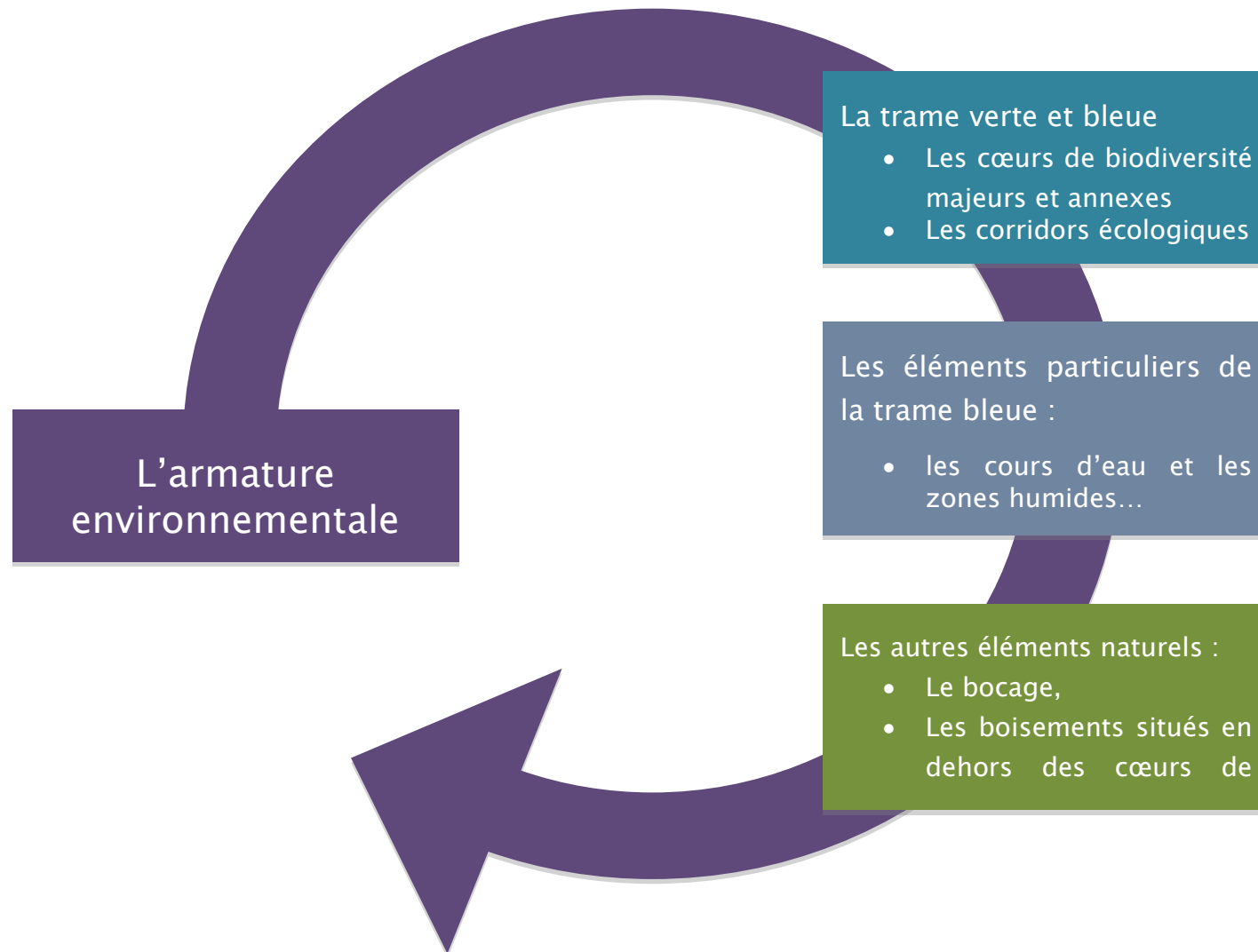
### TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

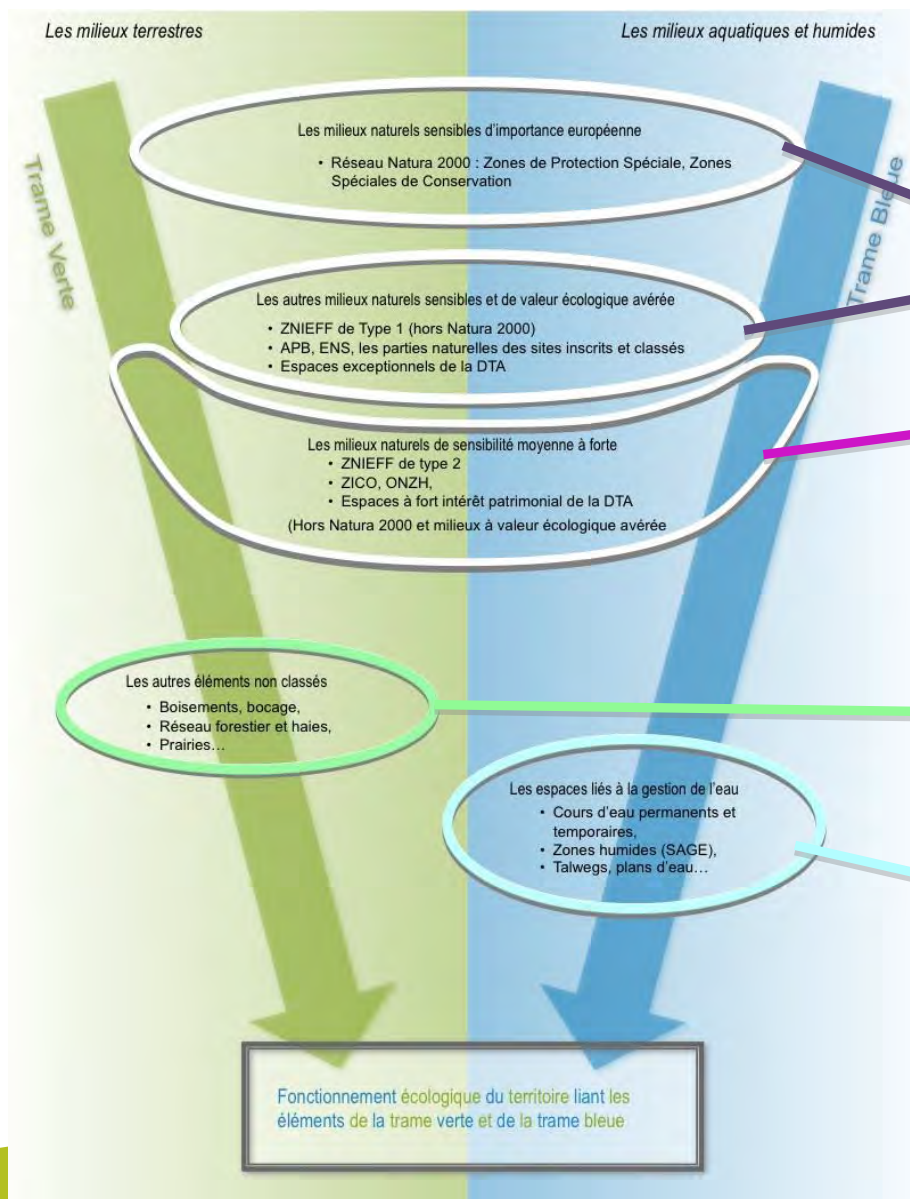
#### OBJECTIFS

*Assurer une protection adaptée des milieux naturels et organiser à l'échelle du territoire les liens entre les différents milieux remarquables et « ordinaires » qui contribuent au bon fonctionnement environnemental sur le long terme. La Trame Verte et Bleue (TVB) doit servir à :*

- *Développer la biodiversité et empêcher l'enclavement des espaces naturels pour conforter la qualité écologique et paysagère du patrimoine identitaire des Mauges ;*
- *Cadrer les pressions multiples sur les milieux naturels afin de faciliter l'utilisation des ressources qu'ils représentent et le fonctionnement des activités humaines qui les sollicitent :*
  - *L'eau : nécessaire aux activités agricoles, touristiques et IAA ;*
  - *Bois et bocage : contribuent à la maîtrise des pollutions et des ruissellements, et sont valorisables pour l'énergie notamment par l'agriculture ;*
  - *La qualité des ensembles agricoles : espace de production mais aussi paysager ;*
  - *La qualité des ensembles naturels : valorisable pour développer le tourisme, la promotion des savoir-faire locaux, les circuits de randonnée.*
- *Contribuer au bon fonctionnement du cycle de l'eau pour répondre à la directive cadre sur l'eau.*

### ORGANISATION DE L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE





### ORGANISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DEFINIE PAR LE SCoT

Les cœurs de biodiversité sont de 2 types :

- **Les cœurs de biodiversité majeurs** : espaces protégés qui regroupent les sites naturels d'un grand intérêt écologique et qui constituent des espaces préférentiels de développement de la biodiversité.
- **Les cœurs de biodiversité annexes** : d'une moindre valeur écologique que les cœurs majeurs, leur cohérence spatiale et écologique globale forme un ensemble fonctionnel à conserver. Parfois, cette cohérence se traduit par leur lien ou leur proximité avec les cœurs de biodiversité majeurs.

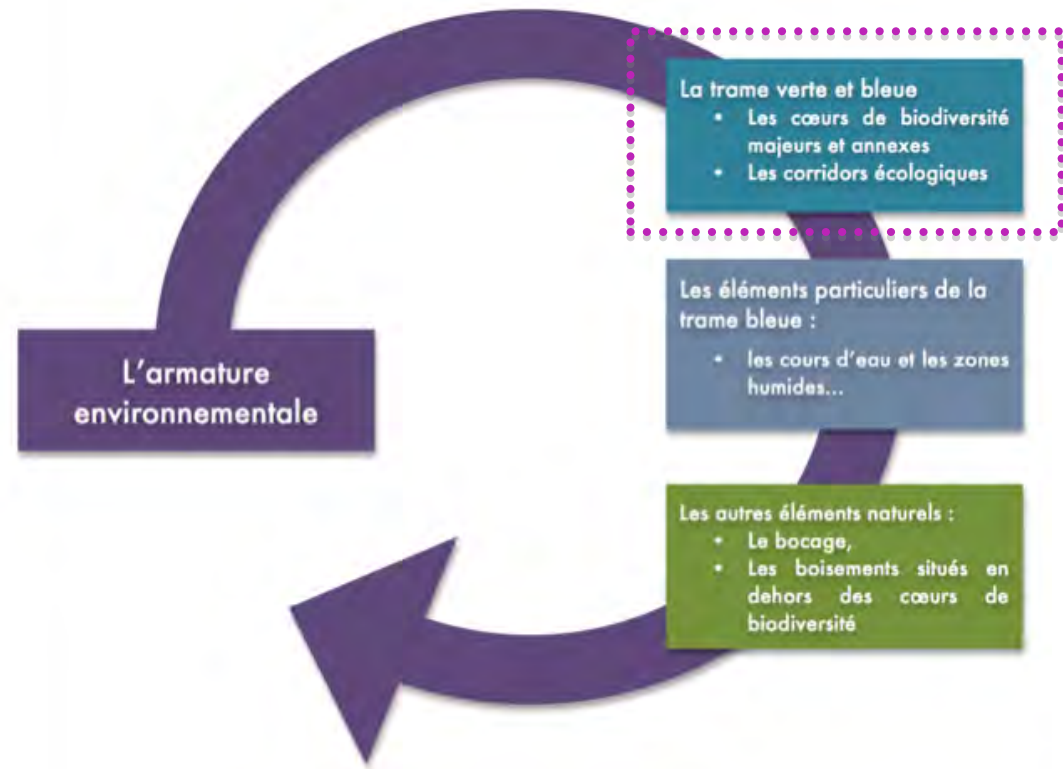
**La trame verte** implique la nature « ordinaire ». Elle relie les cœurs de biodiversité au travers de corridors écologiques s'appuyant sur le bocage, les boisements, les zones humides, les mares...

**Les éléments particuliers de la trame bleue** comportent les cours d'eau, les zones humides, les mares et plans d'eau. Leur gestion s'effectue, en outre, en compatibilité avec les SDAGE et SAGE applicables.



### La trame verte et bleue :

- les cœurs de biodiversité
- les corridors écologiques



## ORIENTATIONS

### LES CŒURS DE BIODIVERSITÉ MAJEURS

- Ils correspondent aux parties naturelles des espaces identifiés en Natura 2000, ZNIEFF\* de type 1, ENS\*, arrêté de protection de biotope, espaces exceptionnels de la DTA\*, sites inscrits et classés (voir également EIE du SCoT).

*Ces inventaires et zonages environnementaux peuvent être amenés à évoluer. Dans ce cas, les cœurs de biodiversité majeurs du SCoT évolueront de la même façon et les orientations définies dans le SCoT leur seront applicables.*

Ils couvrent essentiellement des milieux humides (zones humides, landes, boisements et bocage humides et boisements de rives...), des boisements, des enclaves calcaires, des plans d'eau.

- A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces.

En particulier, dans les communes dont des zones urbaines existantes sont entourées ou comprises dans des cœurs de biodiversité majeurs, il conviendra de gérer l'extension de ces urbanisations afin d'en maîtriser le contact avec les espaces naturels et agricoles environnants.

Cette maîtrise pourra nécessiter une délimitation très précise des espaces appartenant aux cœurs de biodiversité majeurs et de ceux qui peuvent être urbanisés parce qu'il est démontré que l'intérêt écologique et le fonctionnement environnemental du site au global ne sont pas remis en cause, ni que l'existence d'espèces rares ou protégées n'est affectée notablement.

- L'intégrité spatiale et physique des cœurs de biodiversité majeurs, ainsi que leurs caractéristiques écologiques et paysagères, doivent être préservés sur le long terme. Cette préservation doit être adaptée à leur fonctionnement écologique.

Ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés. Toutefois, l'extension des constructions et groupes bâtis existants est possible si elle est limitée et s'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidence significative affectant l'intérêt des sites.

En outre, l'extension limitée de groupes bâtis n'est possible que si elle ne contribue pas à créer ou renforcer du mitage ou bâti diffus et si elle ne peut s'effectuer ailleurs notamment pour des motifs liés à l'activité agricole, à l'amélioration fonctionnelle ou esthétique de l'espace bâti existant (front bâti, place...), à l'amélioration du paysage, à l'intérêt public (sécurité, valorisation d'une entrée de bourg,...).

*Note : Cette orientation préserve les cœurs de biodiversité majeurs. Toutefois, ces espaces comportent du bâti isolé ainsi que quelques groupes de constructions existants (en faible nombre) dont l'évolution doit être possible, mais doit être cadrée fortement pour être compatible avec les zonages environnementaux régionaux et nationaux.*

*L'extension limitée des groupes bâtis existants signifie (voir illustration ci-après) : implantation en continuité de l'enveloppe urbaine existante de quelques constructions. Le nombre de ces constructions ne doit représenter qu'une croissance limitée de la zone urbaine initiale. La répétition d'extensions qui permettrait d'augmenter significativement la capacité urbaine existante n'est pas compatible avec l'objectif du SCoT.*

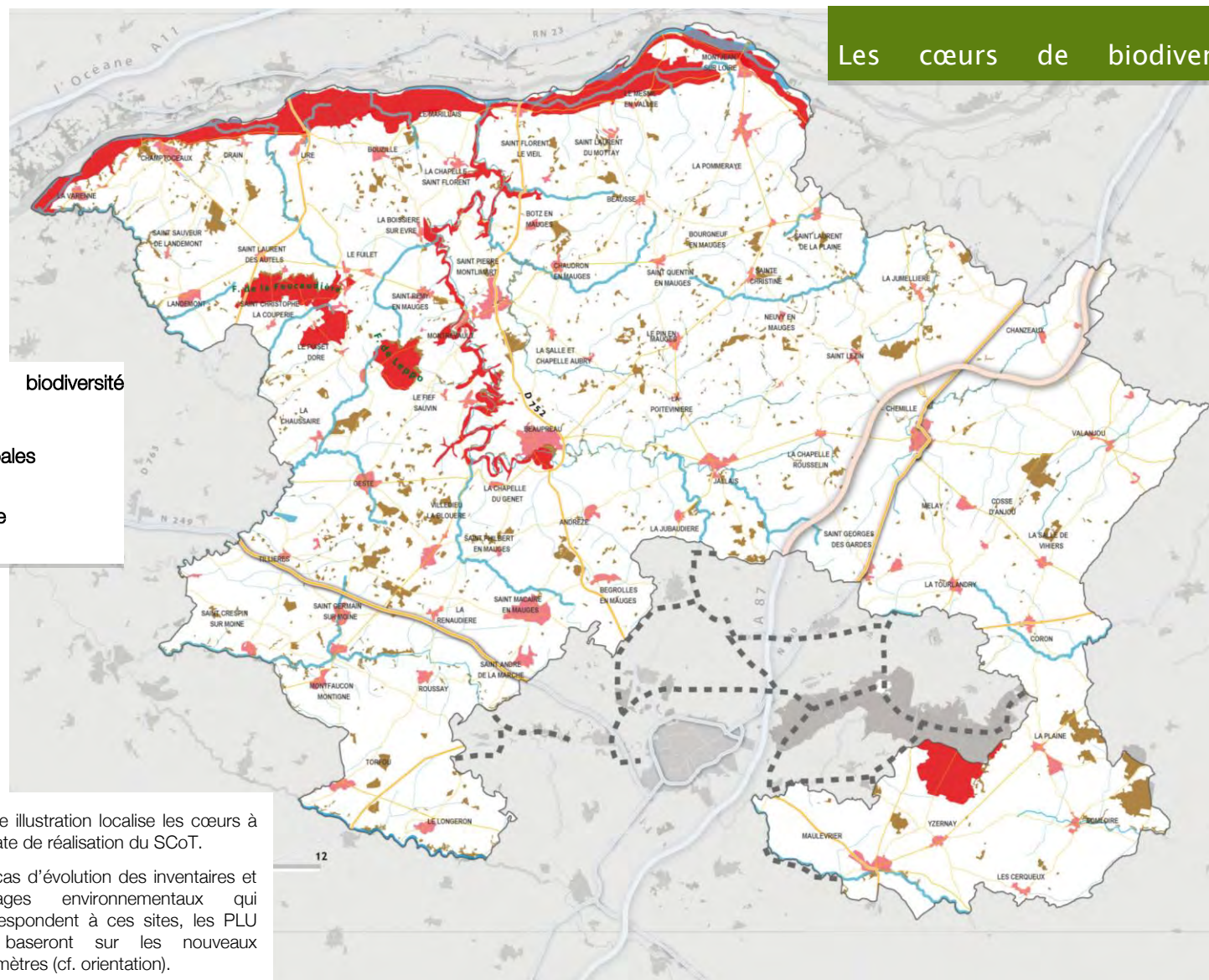
\* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

\* ENS : Espace Naturel Sensible

\* DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

## Les cœurs de biodiversité

- Cœurs de biodiversité majeurs
- Forêts principales
- Tâche urbaine



Cette illustration localise les cœurs à la date de réalisation du SCoT.

En cas d'évolution des inventaires et zonages environnementaux qui correspondent à ces sites, les PLU se baseront sur les nouveaux périmètres (cf. orientation).



*ILLUSTRATION : principe d'extension limitée et de densification*

**Le tireté identifie l'enveloppe bâti**



Les 2 nouvelles constructions sont hors de l'enveloppe = extension.

Leur faible nombre = extension limitée.

=> compatible avec les objectifs du SCoT.

**Bâti existant**

**Bâti nouveau**

**La nouvelle construction est dans l'enveloppe = densification**



Le bâti nouveau est en faible nombre mais son éloignement contribue à former de l'urbanisation diffuse.

=> **contradictoire avec les objectifs du SCoT**

Les autres formes d'urbanisation sont interdites à l'exception :

- **des ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces**, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public, si les aménagements sont adaptés à la sensibilité des milieux naturels et qu'ils ne créent pas d'incidences significatives.

La DTA précise que l'urbanisation doit être limitée et s'effectuer en continuité de l'existant sauf pour les bâtiments agricoles sur les terrains où s'exerce une telle activité.

- **des ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs** (gestion des risques, infrastructures...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels.

Dans les Natura 2000 uniquement, 4 principes à appliquer :

1. **Préserver les habitats d'intérêt communautaire** et éviter les perturbations significatives sur les espèces.

2. **Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB\*** élaborés et le principe 1. Toutefois, les activités humaines ne sont pas exclues, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt publics.

Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles.

3. **Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces**, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation par le public. Les aménagements induits doivent alors être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites.

4. **Interdire les autres formes d'urbanisation.** Toutefois, les espaces bâtis existants peuvent admettre une densification limitée, si cette densification ne s'oppose pas aux principes 1 et 2.

\* DOCOB : DOcument d'OBjectif



### LES CŒURS DE BIODIVERSITÉ ANNEXES

- Ils correspondent aux espaces identifiés en ZICO\*, ONZH\*, ZNIEFF\* de type 2, espaces à fort intérêt patrimonial de la DTA\*,... et qui sont situés en dehors des cœurs de biodiversité majeurs du SCoT (cf. orientation précédente).

*Ces inventaires et zonages environnementaux peuvent être amenés à évoluer. Dans ce cas, les cœurs de biodiversité annexes du SCoT évolueront de la même façon et les orientations définies dans le SCoT leur seront applicables.*

Ils couvrent principalement des forêts et boisements, des milieux aquatiques et humides (plans d'eau, cours d'eau...) et les vallées majeures du territoire. Ces vallées constituent des ensembles regroupant des milieux (cours d'eau, boisements de rives, prairies humides, falaises...).

- A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces (selon le même principe que pour les cœurs majeurs).
- Ces espaces doivent conserver leur dominante naturelle ou agricole initiale et n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation notable. En outre, cette urbanisation doit garantir une maîtrise qui permet :
  - de protéger le fonctionnement naturel d'ensemble des sites et la qualité paysagère associée ;
  - d'empêcher tout risque de mitage ou de renforcement d'une urbanisation diffuse ;
  - de contribuer à donner une forme plus compacte et/ou qualitative à la lisière urbaine existante et à améliorer le fonctionnement interne des espaces urbains existants ;

- de ne pas porter atteinte à une espèce rare ou protégée mettant en cause l'intérêt du site.

Cette orientation ne s'applique pas :

- aux ouvrages et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces**, à leur valorisation agricole, forestière, aquacole ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public, si les aménagements ne génèrent pas d'altération notable des sites et sont compatibles avec leur fonctionnement global.
- aux ouvrages et constructions d'intérêt public** qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels.

**En outre, pour les espaces à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA** (voir l'Etat Initial de l'Environnement du SCoT et illustration ci-après), cette directive précise que l'urbanisation, pour autant qu'elle soit permise, doit être limitée et en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments agricoles sur les terrains où s'exerce une telle activité.

\* ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

\* ONZH : Observatoire National des Zones Humides

\* ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

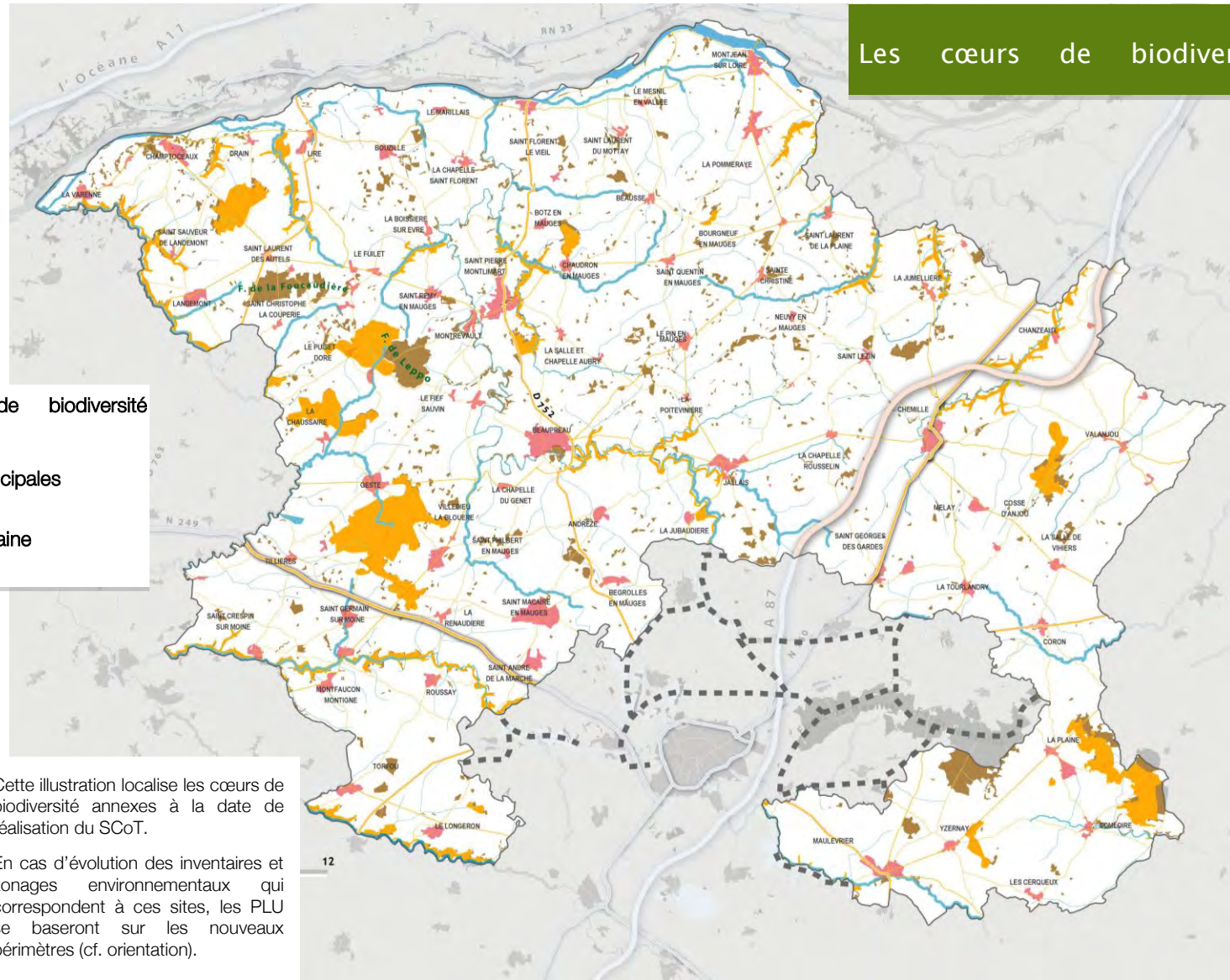
\* DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

## Les cœurs de biodiversité

- Cœurs de biodiversité annexes
- Forêts principales
- Tâche urbaine

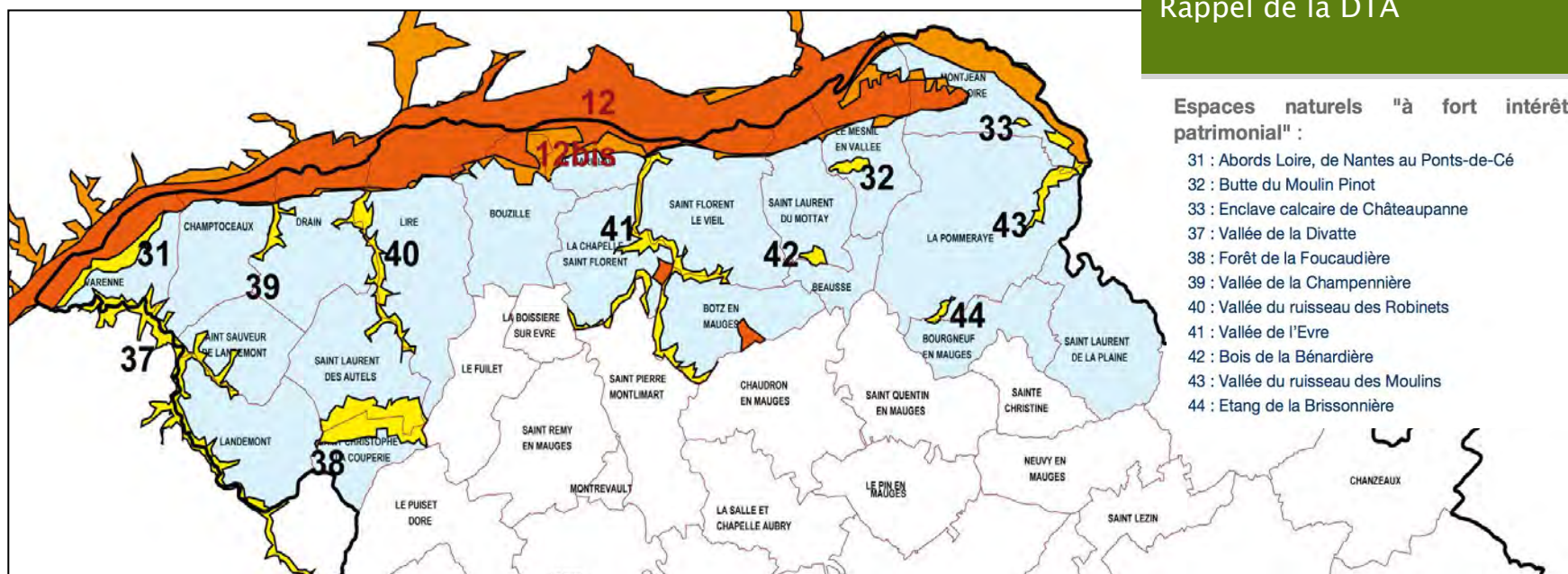
Cette illustration localise les cœurs de biodiversité annexes à la date de réalisation du SCoT.

En cas d'évolution des inventaires et zonages environnementaux qui correspondent à ces sites, les PLU se baseront sur les nouveaux périmètres (cf. orientation).



*ILLUSTRATION : rappel des espaces naturels « à fort intérêt patrimonial » déterminés par la DTA (en jaune).*

## Rappel de la DTA





## LA GESTION DES CONTACTS ENTRE L'URBANISATION ET LES CŒURS DE BIODIVERSITÉ MAJEURS ET ANNEXES

Localement, notamment aux abords des vallées, l'urbanisation est en contact ou à proximité immédiate des cœurs de biodiversité majeurs et annexes. Pour valoriser cette proximité qui profite au cadre paysager urbain sans impacter les milieux naturels, deux principes sont à appliquer pour l'urbanisation future :

1. Veiller à ce que l'urbanisation à terme n'encercle pas ces cœurs de biodiversité en ayant pour effet de les isoler totalement des autres espaces naturels qui les bordent et qui ont un intérêt **écologique** (autre site remarquable, succession de prairie bocagère, bande boisée, zone humide identifiée). **Les documents d'urbanisme inférieurs pourront établir des coupures d'urbanisation pour atteindre cet objectif.**
2. Favoriser une transition douce entre ces cœurs de biodiversité et l'urbanisation qui est proche (ou en contact). Pour cela les communes privilégieront le maintien ou la création de **zones tampons entre ces espaces** : définition de zones non constructibles, maintien d'espaces naturels ou agricoles, gestion des plantations, densité progressive accompagnée de corridors verts, parkings en retrait... (cf. exemple illustratif ci-après).

La gestion de cette transition est à apprécier par les documents d'urbanisme selon le contexte local. Elle ne doit pas avoir pour effet de créer inutilement des espaces délaissés autour des bourgs et des villages, ni d'empêcher la requalification d'une lisière urbaine existante ou son extension dès lors que cette extension n'est pas contradictoire avec le principe 1.

**ILLUSTRATION : principe de gestion des contacts de l'urbanisation.**



Cœur de biodiversité (à protéger)



Principe de non enclavement : une coupure d'urbanisation permet de ne pas faire d'obstacle entre les cœurs de biodiversité et les autres milieux naturels qui les bordent. Elle permet de lier également deux cœurs de biodiversité qui sont proches.

**Principe des zones tampons : non rapprochement et transition entre espace urbain et site naturel à protéger :**



une zone non constructible empêche l'urbanisation en bordure immédiate cœur de biodiversité. Elle est valorisée paysagèrement. Elle s'établit en tenant compte de l'agriculture.



une zone non constructible protégeant l'alignement d'arbres évite une densification importante en bordure du cœur de biodiversité et permet ainsi une transition douce avec l'espace urbain en contact.

## LA PROTECTION DES BOISEMENTS IMPLANTÉS DANS LES CŒURS DE BIODIVERSITÉ

Les cœurs de biodiversité sont à préserver dans le cadre des orientations prévues précédemment au présent DOO. Ces orientations s'appliquent aussi pour les boisements qui sont implantés dans ces cœurs de biodiversité.

Toutefois, leur gestion nécessite de prendre en compte deux principes supplémentaires :

- **Permettre le renouvellement et la gestion forestière** des boisements à condition de s'inscrire dans une politique de gestion conservatoire des sites et d'être compatibles avec leur sensibilité écologique ;
- **Privilégier la conservation de haies connectées à ces boisements**, afin de maintenir des continuités naturelles prolongeant les boisements.

## LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

*La trame verte a pour objectif de maintenir les relations fonctionnelles que les milieux naturels ont avec leur environnement afin qu'ils conservent leur qualité écologique et paysagère et qu'ils continuent à procurer les services aux activités humaines : maîtrise des ruissellements, qualité des cours d'eau, attractivité des paysages, maîtrise des inondations...*

*Pour mettre en œuvre cette trame le SCOT définit des corridors écologiques à préserver.*

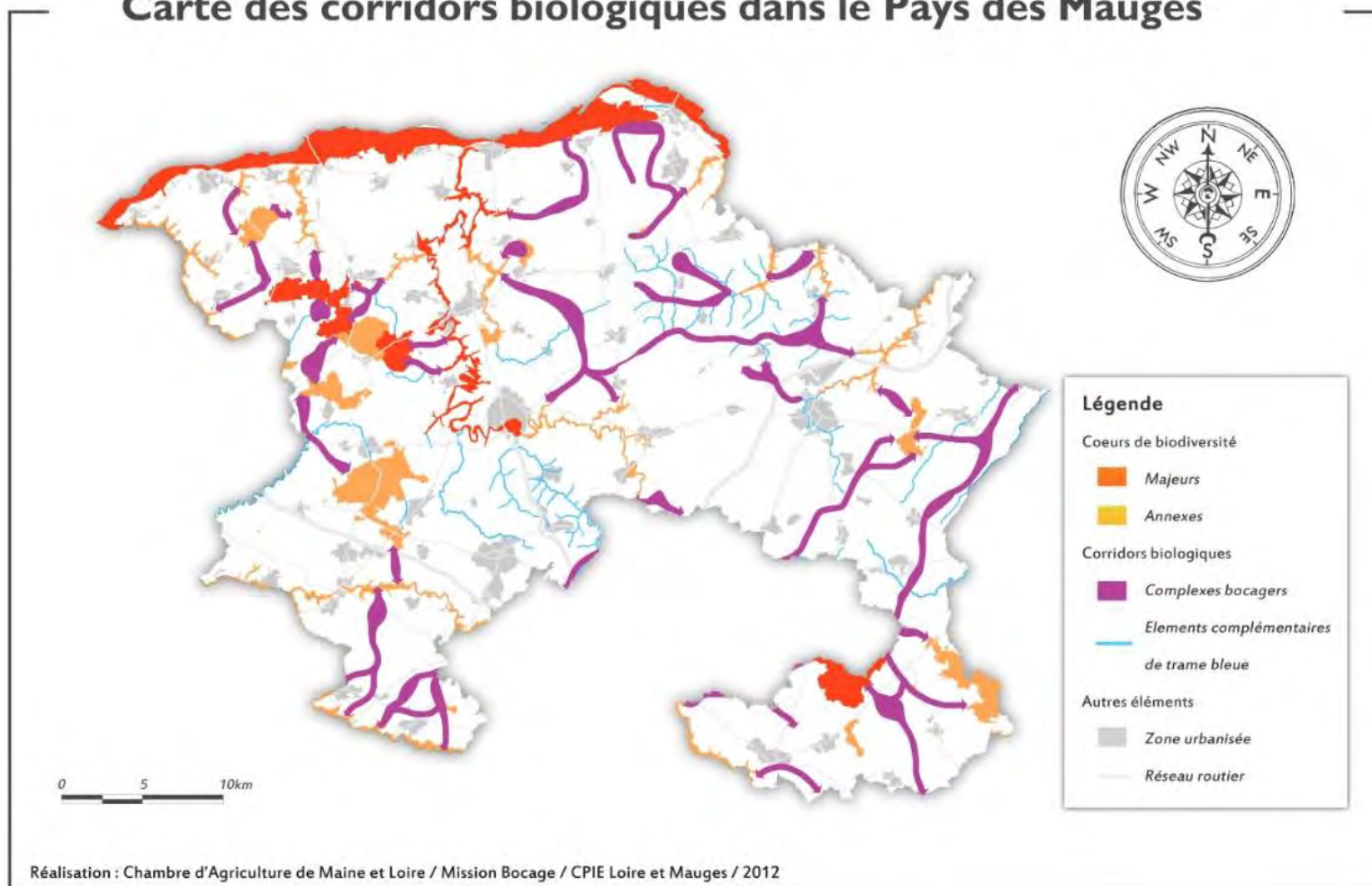
*La définition des corridors :*

- *se base sur les analyses écologiques réalisées par le CPIE Loire et Mauges, Mission Bocage et la Chambre d'Agriculture qui permettent de définir les espaces naturels à relier : les cœurs de biodiversité majeurs et annexes. Ils relient entre eux les cœurs de biodiversité de même nature ou de nature compatible,*
- *s'appuie sur les corridors existants (circulation grand gibier...). Ces corridors se composent d'espaces naturels et agricoles comportant du bocage, des boisements, des zones humides, des mares, des cours d'eau....*
- *se concentre sur les corridors les plus fonctionnels afin d'être dans une démarche concrète et rationnelle.*



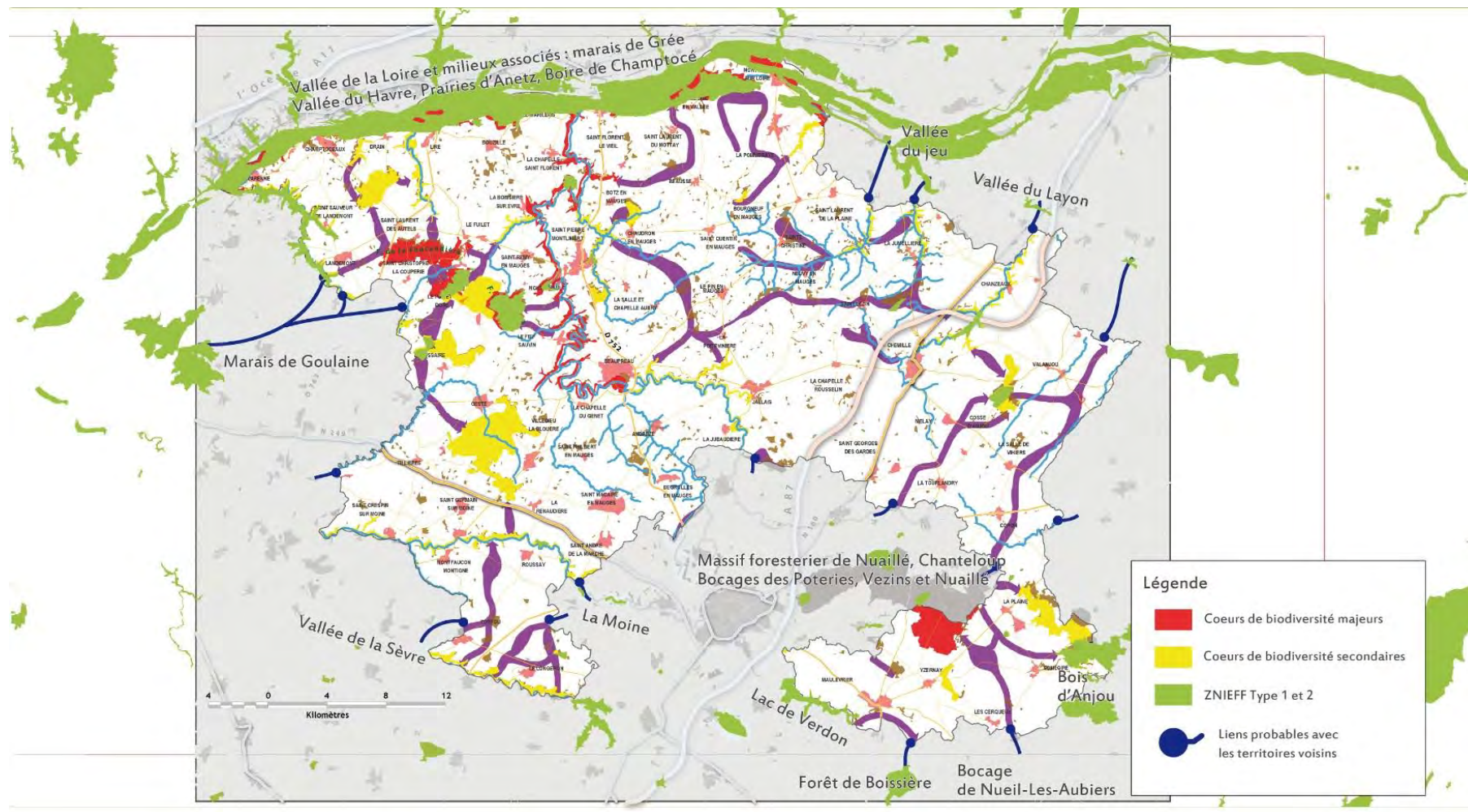
La trame verte et bleue : les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques

### Carte des corridors biologiques dans le Pays des Mauges



## PARTIE III – L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

A titre d'information, les continuités avec les territoires voisins



### Le SCoT localise les corridors écologiques.

Les PLU précisent ces corridors en étant compatibles avec les logiques de connexion identifiées par les corridors et en prenant en compte la proportion des espaces qu'ils recouvrent.

Les PLU précisent les continuités (ou corridors) identifiés au niveau du SCoT et complètent les corridors à l'échelle locale. Ils en assurent la fonctionnalité écologique et agricole avec les outils appropriés

Ils prennent en compte les corridors déterminées dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

- **Dans ces corridors écologiques, la vocation dominante agricole ou naturelle doit être conservée.**

Pour conserver cette dominante naturelle ou agricole, les documents d'urbanisme prévoient (notamment au travers des coupures d'urbanisation) les moyens :

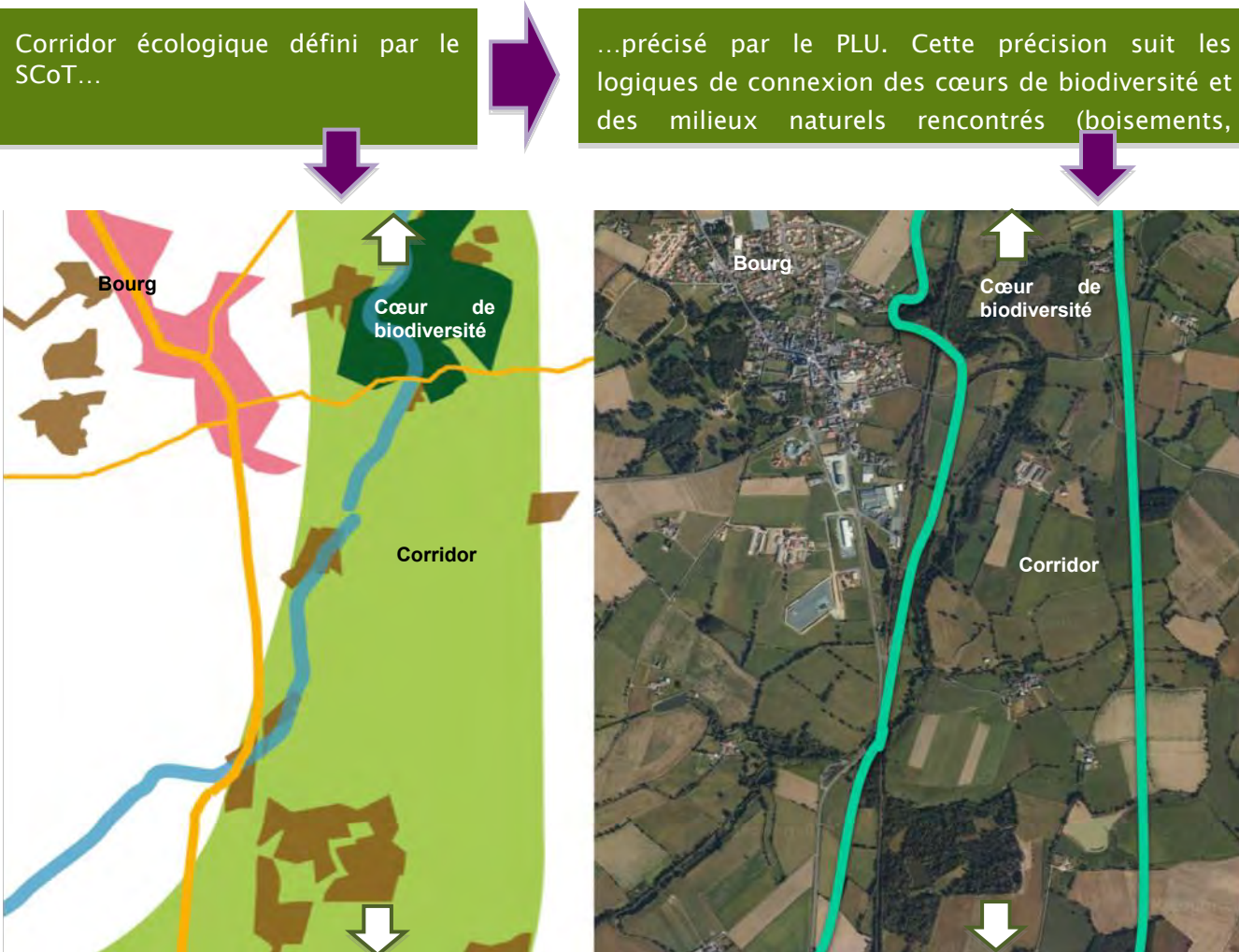
- **d'empêcher le développement notable de l'urbanisation** ainsi que les extensions et densifications notables des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces continuités (par exemple, comme l'extension d'une urbanisation linéaire le long d'une voie qui coupe une continuité) ;
- **de préserver les boisements** sans empêcher leur valorisation forestière, écologique et touristique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ;
- **de permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles**, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité du corridor soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ;

- **de préserver les milieux naturels rencontrés** ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique) tels que boisements, mares, zones humides, haies stratégiques, maillage bocager... (pour le bocage et haies stratégiques, appliquer l'orientation sur le bocage du présent DOO définie dans le volet intitulé « les autres éléments naturels ») ;
- **de permettre les infrastructures et les réseaux** à condition de ne pas compromettre les corridors écologiques ou de prévoir des mesures de limitation des impacts (choix du profil routier par exemple) ou de compensation maîtrisant les impacts.

Ainsi, pour les aménagements qui modifient de façon importante ces corridors (création, élargissement ou changement de configuration de grandes infrastructures), la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures, pour la faune qui utilise effectivement ces espaces sera étudiée (passage à faune sous une route, échelle à poissons...).

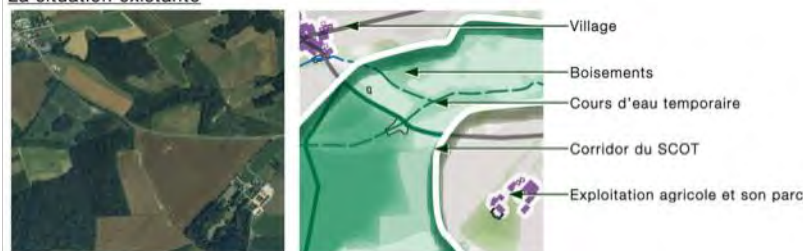


*ILLUSTRATION : Exemple de mise en œuvre des corridors écologiques dans le PLU*



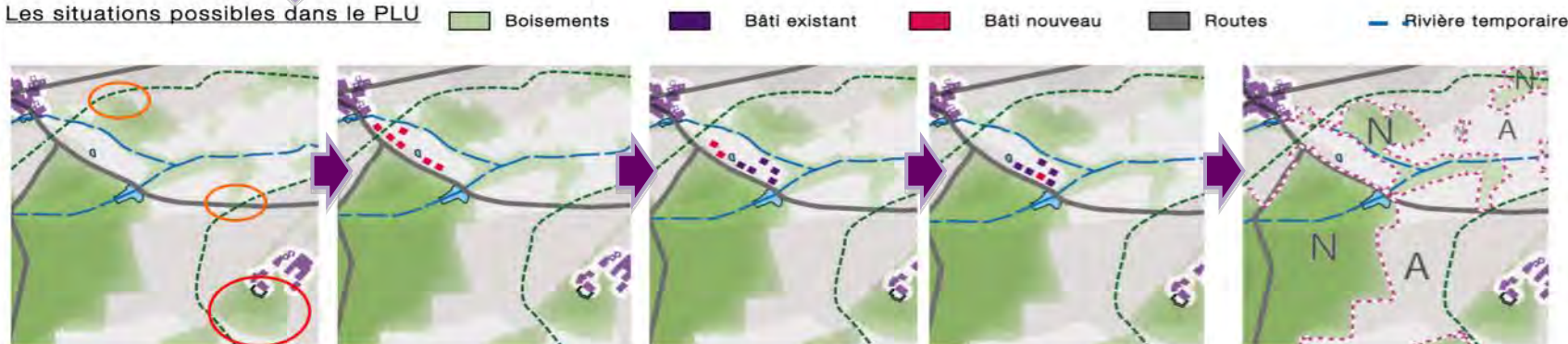
## ILLUSTRATION : Exemple de mise en œuvre des corridors écologiques dans le PLU (suite)

La situation existante



Le PLU détermine les outils appropriés pour préserver la liaison écologique et prend en compte les besoins de l'agriculture pour garantir son bon fonctionnement (implantation de bâti agricole...).

Les situations possibles dans le PLU



Le PLU précise la continuité déterminée par le SCOT.

Il affine le contour (en tireté vert) et juge s'il est opportun de l'étendre pour prendre l'intégralité de boisements par exemple (secteur entouré en orange). Il n'intègre pas le parc privé de l'exploitation agricole car il juge qu'il ne participe pas au corridor (entouré de rouge).

Le développement linéaire en extension du village tend à faire obstacle à la continuité.

=  
Contradictoire avec le principe de continuité du corridor.

Le développement linéaire en extension du hameau tend à faire obstacle à la continuité.

=  
Contradictoire avec le principe de continuité du corridor.

Le hameau se densifie légèrement sans renforcer l'obstacle que procure l'urbanisation

=  
N'est pas contradictoire avec le principe de continuité du corridor

Le classement dans le zonage du PLU suit les principes du Code de l'urbanisme pour déterminer les zones naturelles N et agricoles A. Les terrains effectivement utilisés par l'agriculture doivent être classés en A.

Quel que soit le zonage, le règlement du PLU veille à ce que la possibilité de construire ne contrarie pas le principe de continuité du corridor.



### L'ÉCOLOGIE URBAINE

*... Comme élément de valorisation de la qualité du cadre de vie et de gestion des pressions sur l'environnement.*

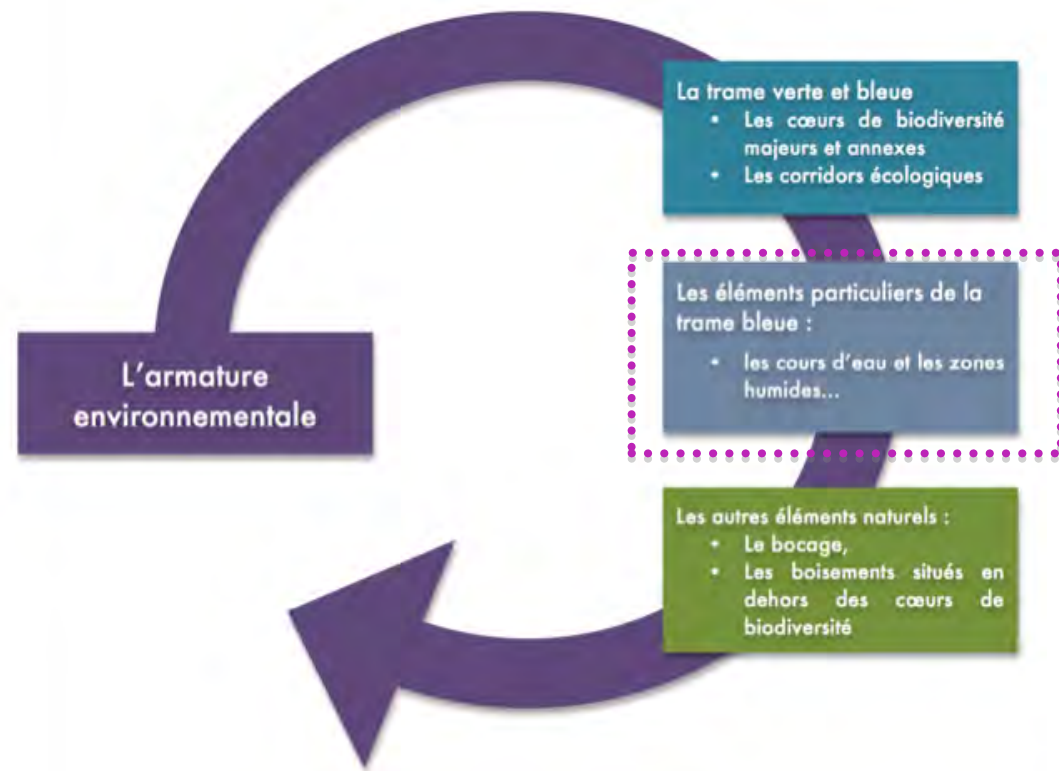
*Le DOO fixe des orientations gérant les rapports entre les zones urbaines et les milieux naturels (abords des cours d'eau, lisières des cœurs de biodiversité, bocage...) dans l'objectif de maîtriser les pressions sur l'environnement. En complément, la présente orientation vise, pour les communes qui ont ce potentiel, à valoriser la proximité d'un espace naturel en le liant à des espaces verts urbains à créer ou maintenir afin de favoriser une écologie urbaine et/ou à améliorer le cadre de vie.*

- Lorsque les zones urbaines sont à proximité d'un site naturel ayant un intérêt écologique avéré (cœur de biodiversité...), les communes étudieront l'opportunité d'organiser des espaces publics ou verts en lien avec ce site afin de favoriser lorsque cela est possible des respirations vertes urbaines (liaison douce plantée, alignement d'arbre, parc paysager, bocage urbain...). Pour la mise en œuvre de ces respirations, il sera porté une attention particulière à la qualité des plantations afin :
  - qu'elles soient compatibles avec le site naturel à relier (adaptée à la qualité des sols notamment) ;
  - qu'elles n'utilisent pas des essences banalisées telles que thuya, les peupliers cultivar... et qu'elles privilégient des essences locales.

Cette opportunité sera définie par les communes notamment en fonction de leur taille, de la proximité des sites naturels d'intérêt, des caractéristiques de leur projet urbain et de la faisabilité technique et économique de telles respirations vertes. Elle ne doit pas remettre en cause les objectifs de densité que les communes auront fixés ni porter atteinte aux milieux écologiques que le SCoT protège.

Les éléments particuliers de la trame bleue :

- les cours d'eau, plans d'eau et zones humides



*La trame bleue désigne les cours d'eau et leurs abords, les plans d'eau et mares, les zones humides. La gestion attachée à cette trame vise à valoriser tous les aspects de la ressource aquatique et humide comme milieu écologique mais aussi comme support à de multiples activités humaines : eau potable, agriculture, tourisme....*

*Les principales vallées du territoire jouent dans ce cadre un rôle majeur parce qu'elles réunissent un grand nombre de fonctions écologiques (lien à la Loire, continuité naturelle boisée, bocagère et humide, déplacement de la faune...) et remplissent des services pour les activités humaines (lieu de randonnée et de paysages remarquables à observer, effet sur la qualité de l'eau potable...).*

*Ainsi la mise en valeur de la trame bleue ne se limite pas aux simples cours d'eau mais l'élargit aux abords et aux espaces des fonds de vallées afin d'opérer une gestion cohérente qui associe écologie, gestion de la ressource en eau, maîtrise des pollutions et développement de l'attractivité résidentielle et touristique grâce à une meilleure accessibilité aux paysages identitaires du territoire.*

Le SCoT fixe ainsi les objectifs :

- **De maintenir la fonctionnalité** écologique des milieux aquatiques et humides en tenant compte des relations amont aval (logique de bassin versant),
- **De préserver les vallées** (boisements, bocage, prairie) en tant que corridors écologiques (trame verte en lien avec la trame bleue). Cette préservation permettra, en outre, de valoriser le réseau de liaisons douces (Cf. chapitre suivant « un objectif de valorisation patrimoniale »).

### ORIENTATIONS

## QUALITE DES COURS D'EAU ET MAITRISE DE L'IMPERMEABILISATION...

*... Pour contribuer au bon fonctionnement naturel des cours d'eau, à la lutte contre la diffusion des pollutions et à la lutte contre les ruissellements (et inondations liées).*

- **Planter les nouvelles urbanisations en recul par rapport aux berges des cours d'eau permanents afin de :**
  - conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau. La ripisylve\* et les forêts alluviales seront préservées ;
  - garantir la mobilité du lit des cours d'eau ;
  - maintenir ou restaurer la qualité des berges.

Les PLU détermineront ce recul en fixant une bande **inconstructible** qui tient compte notamment de la pente des terrains, de la nature du couvert végétal et de la configuration urbaine. Elle sera de l'ordre de 20 m par rapport aux berges (valeur indicative). Toutefois, lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant, notamment traditionnel, la logique d'implantation urbaine existante pourra être maintenue pour les nouvelles urbanisations, mais il sera privilégié les opportunités d'écarter l'urbanisation des abords des cours d'eau pour améliorer leur faciès naturel et ainsi les valoriser.

- **Concevoir les réseaux viaires des nouvelles opérations** en évitant lorsque cela est possible de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires tels que fossés importants, mares afin de rechercher une maîtrise en amont des effets sur le réseau hydrographique. Cette orientation ne concerne pas les cours d'eau et zones humides qui sont déjà protégés par ailleurs dans le présent DOO.

\* Ripisylve : boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau

## CONNEXION DES COURS D'EAU AUX AUTRES MILIEUX NATURELS PROCHES...

*...pour développer la biodiversité et assurer une gestion cohérente des ruissellements et des pollutions diffuses*

- Rechercher le maintien de continuités naturelles entre les cours d'eau (et zones humides - voir orientations du présent DOO sur les zones humides) et les milieux naturels proches pour créer des ensembles diversifiés et lutter contre les pollutions diffuses.

Les PLU pourront déterminer des coupures d'urbanisation et prévoir les règles de protection adaptées pour maintenir des milieux naturels ou agricoles peu modifiés (prairie, bocage, bois) qui s'intercalent entre les cours d'eau et d'autres milieux naturels proches (boisements, secteurs bocagers ou zones humides).

Les connexions de la ripisylve aux haies bocagères seront particulièrement prises en compte.

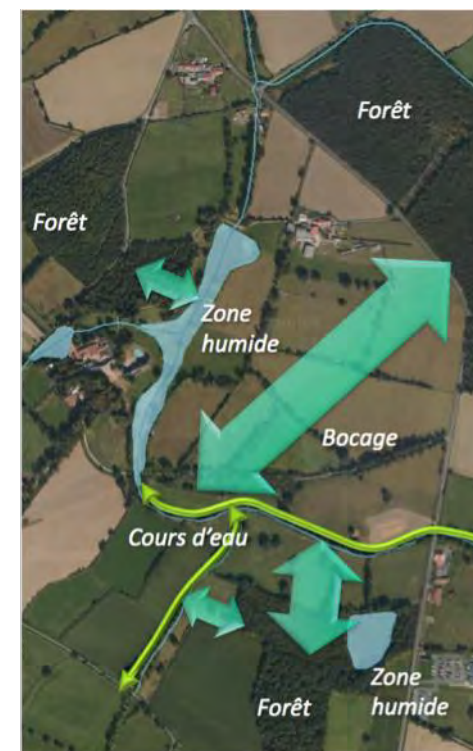
**ILLUSTRATION : Recherche des continuités naturelles entre les cours d'eau (et zones humides) et les milieux naturels environnants**

*Il s'agit de rechercher le maintien d'éléments naturels en contact ou proches des cours d'eau pour maîtriser les ruissellements et la diffusion des pollutions et pour faciliter la vie écologique autour des cours d'eau. Ces éléments naturels peuvent être en particulier le bocage, des prairies et des boisements.*

*Dans le PLU, cette recherche permettra d'optimiser l'intégration des nouvelles urbanisations pour éviter ou atténuer des effets de coupures entre les cours d'eau et des milieux naturels de qualité situés en bordure.*

*Contexte environnemental*

*Exemple de continuités naturelles pouvant être recherchées et le cas échéant permettre au PLU de les protéger ou atténuer les risques de coupures.*



*Préservation de la ripisylve*



*Continuités naturelles à l'échelle du PLU*

### PRESERVATION DES ZONES HUMIDES EN DEHORS DES SITES NATURELS A PROTEGER DU SCoT

- Les PLU détermineront les zones humides à protéger en les intégrant dans des zonages suffisamment protecteurs en compatibilité avec les SDAGE et SAGE applicables. Toutefois, les destructions de zones humides, lorsqu'il n'existe pas d'alternative possible aux projets, sont dûment compensées en compatibilité avec le SDAGE et les SAGE en vigueur.

=> Si l'inventaire communal des zones humides est déjà établi dans le cadre de l'application du SAGE : le PLU définit les règles nécessaires à la préservation de ces zones au regard de leur intérêt.

=> Si un tel inventaire n'existe pas et à défaut d'informations précises : le PLU prend en compte la cartographie régionale (DREAL – pré localisation des zones humides) identifiant les espaces dans lesquels la présence de zones humides est probable (et zone à dominante humide du Sage estuaire de la Loire).

Sur cette base, le PLU préserve les zones humides qui existent effectivement sur le terrain du développement de l'urbanisation, en zones urbanisées et à urbaniser. Le PLU peut établir des inventaires complémentaires qui précisent l'identification de ces zones humides.

- Les zones humides qui sont destinées à être protégées et identifiées comme telles dans les PLU appellent des objectifs de gestion complémentaires :

- Maintenir des espaces tampons à dominante naturelle entre les espaces urbains et les zones humides, pour éviter les phénomènes de pollutions directes des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

*Les zones tampons peuvent être réalisées par différents moyens : zone non aedificandi, gestion de la densité, essences de plantation sur les terrains urbanisés riverains (privilégier prairies naturelles et ripisylves) ... L'application de ce principe doit être adapté au contexte communal.*

- Lorsqu'une urbanisation est projetée sur un espace naturel entre 2 zones humides proches (ou une zone humide et un cours d'eau) : veiller à ce que cette urbanisation ne cause pas indirectement leur destruction en interrompant des liens fonctionnels entre ces 2 éléments. Des mesures d'évitement et de compensation seront, le cas échéant, mises en œuvre.



- Les zones humides à protéger déterminées par le PLU n'ont pas vocation à être aménagées en plans d'eau ni en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines...

... sauf si de tels aménagements sont autorisés par ailleurs dans le cadre de la gestion des sites Natura 2000, ou d'actions de réaménagements écologiques des sites.

La préservation de ces zones humides doit permettre le maintien de leur caractère hydromorphe (humide) et d'éviter si possible toute autre dégradation (assèchements) en encadrant, voire interdisant, les affouillements et exhaussement des sols, et en veillant à la compatibilité des essences de plantations\* avec les caractéristiques des milieux humides.

*\* le terme plantations renvoie à la faculté du PLU de prescrire les types de plantations à protéger ou celles permises dans le cadre des permis de construire et opérations d'aménagement. Il ne concerne pas les plantations liées à l'activité agricole ; celles-ci n'étant pas du ressort des documents d'urbanisme.*







*Note sur la base de données DREAL de pré-localisation des zones humides (carte en page suivante).*

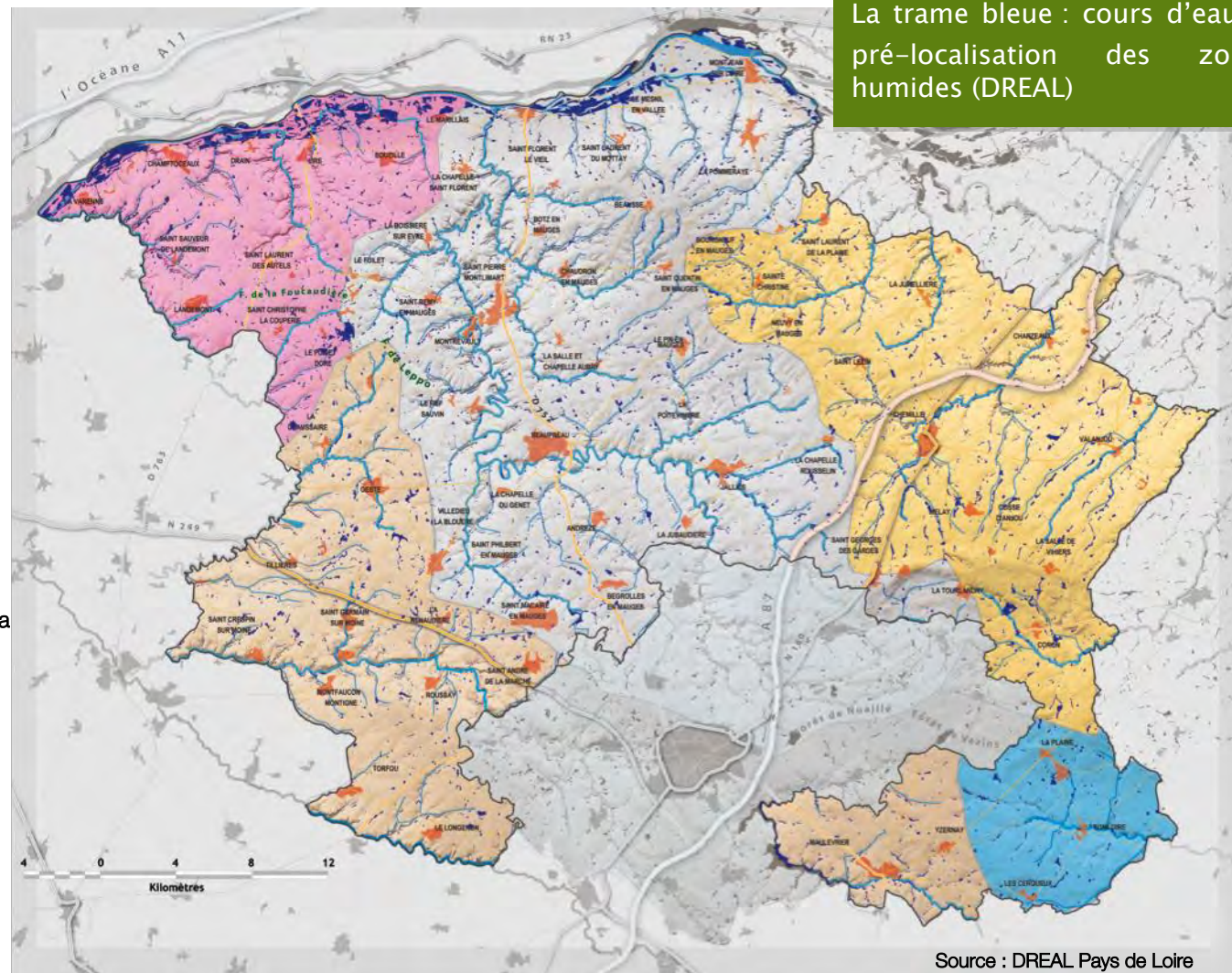
*La carte en page suivante « pré-localisation des zones humides » n'est pas un inventaire précis qui fait l'objet de vérifications systématiques sur le terrain. Elle représente les données existantes communiquées par la DREAL reposant sur un travail global de photo-interprétation calé par quelques observations de terrain.*

*Elle localise à l'échelle 1 : 25 000 les secteurs dans lesquels il est probable de rencontrer des plans d'eau, zones humides et cours d'eau.*

*Elle ne se substitue pas aux inventaires faits dans le cadre des SAGE, mais elle est une première information que les communes peuvent utiliser pour réaliser leurs propres inventaires.*

## PARTIE III – L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

-  Zones humides probables
-  Sage de l'Estuaire de la Loire
-  Sage de la Sèvre Nantaise
-  Sage Layon Aubance
-  Sage du Thouet
-  Sage Evre Thau et St-Denis



La trame bleue : cours d'eau et pré-localisation des zones humides (DREAL)

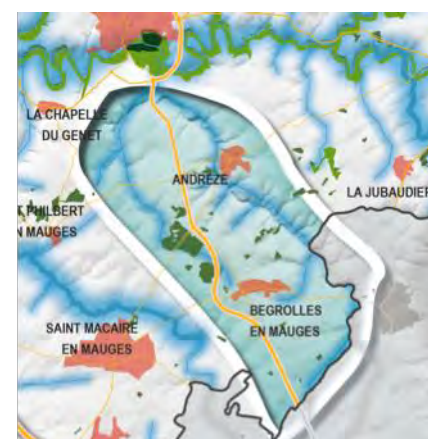
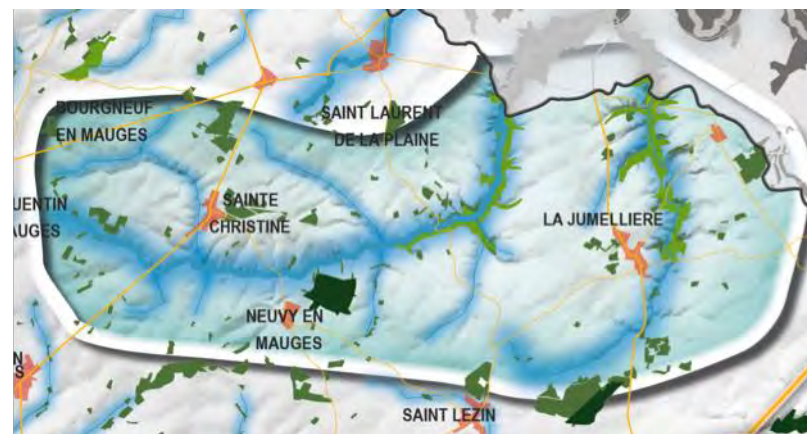
Source : DREAL Pays de Loire

## LES RESERVOIRS BIOLOGIQUES

*Le SDAGE Loire Bretagne identifie des cours d'eau ayant un potentiel de réservoir biologique en raison de leur bonne qualité qui permet aux espèces de pouvoir accomplir une large partie de leur cycle de vie et favoriser la recolonisation du bassin.*

Le SCoT localise de façon large ces espaces (voir ci-après, localisation correspondant environ au bassin versant des cours d'eau) pour associer les milieux naturels environnants qui peuvent contribuer à un bon fonctionnement écologique global.

Dans ces secteurs, les communes porteront une attention toute particulière aux orientations du SCoT sur la trame bleue en vue de maintenir la qualité des cours d'eau : qualité de la ripisylve, connexion entre le cours d'eau et le bocage éventuel, préservation des boisements humides et des zones humides...

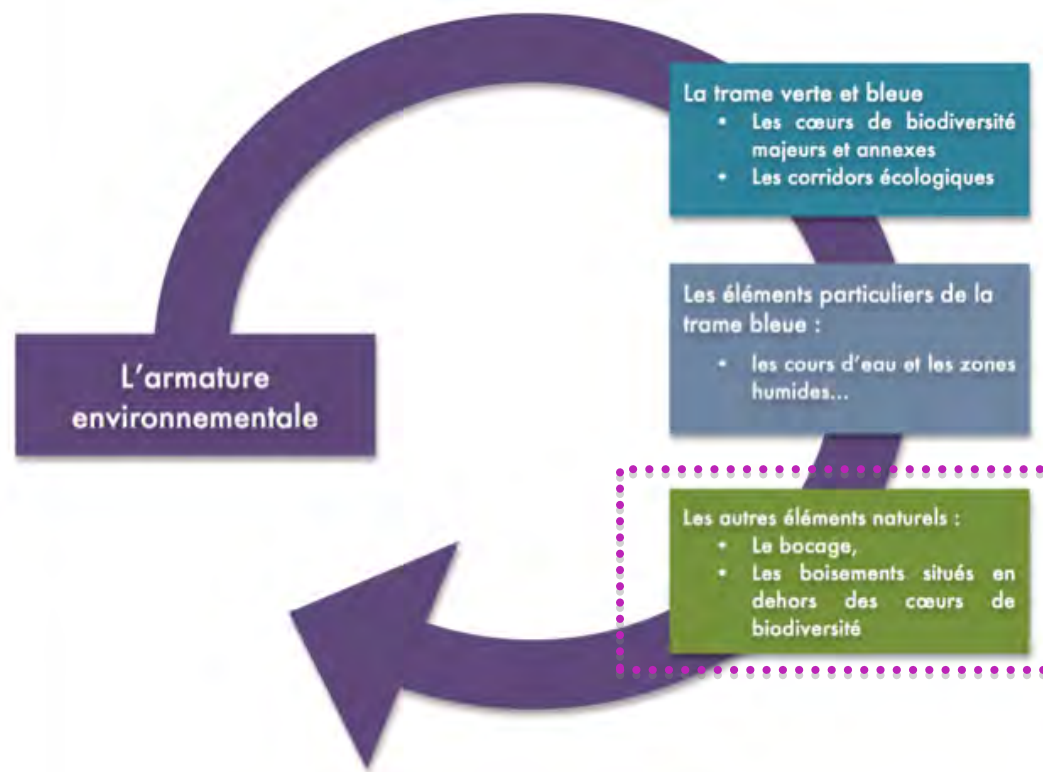


- Tache urbaine
- Cours d'eau et leurs abords
- Bassins versants des cours d'eau identifiés comme réservoirs biologiques par le SDAGE



### Les autres éléments naturels :

- Le bocage,
- Les boisements situés hors de cœurs de biodiversité.



## LA GESTION DU BOCAGE

*La gestion du bocage s'appuie sur 4 principes cadre à prendre en compte.*

**Principe 1.** La gestion du bocage n'a pas pour objectif d'imposer la préservation stricte de chaque haie. Afin d'être dans une logique de fonctionnalité environnementale et de service rendu à l'activité humaine, la gestion du bocage vise :

- la préservation du maillage bocager considérée dans son ensemble : c'est-à-dire conserver l'organisation globale du maillage en limitant sa baisse de densité et en maintenant les logiques d'implantation et de connexion par rapport aux milieux naturels qu'il relie et à la maîtrise des ruissellements.
- la préservation des haies stratégiques<sup>1</sup> dans les secteurs où le bocage est dégradé ou lâche. Notons que des haies stratégiques pourront être définies dans le cadre des SAGE applicables (Sage de l'estuaire de la Loire...)

**Principe 2.** Elle ne doit pas s'opposer à la lutte contre la fermeture de certains espaces (zones humides, enrichement de prairies...) ;

**Principe 3.** Elle doit tenir compte de l'évolution du bocage au regard de son état fonctionnel (densité de haies, qualité des essences), et des milieux qu'il relie, lesquels peuvent évoluer également.

**Principe 4 :** Elle privilégie l'évitement de la destruction de haies à leur compensation.

<sup>1</sup> *haie stratégique : haie dense de qualité et relativement continue ayant un rôle notable et avéré (rôle de liaison écologique avec d'autres milieux naturels ou secteurs bocagers ou encore concernant la maîtrise des ruissellements et des pollutions).*

*Les objectifs de protection à mettre en œuvre au regard de ces 4 principes*

Les communes auront pour objectif de préserver un maillage bocager fonctionnel et, le cas échéant, des haies stratégiques :

- qui permettent 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) ;
- et/ou qui participent des corridors écologiques issus de la trame verte, tant à l'échelle du SCoT que du PLU.

En cas de remembrement, de création de voies, de gestion des accès pour l'activité agricole ou d'ouverture à l'urbanisation, une réflexion sur le bocage sera menée en tenant compte de l'objectif précédent.

- Elle permettra d'éviter ou atténuer les effets de coupures dans le réseau de haies.
- Lorsque la perte d'un réseau de haies n'aura pu être évitée, elle permettra de rechercher des mesures compensatoires tenant compte du rôle du bocage sur les ruissellements et les corridors écologiques (tenir compte des principes de connexions initiales).

Les PLU mettront en œuvre cette protection en portant leur attention particulièrement à la qualité des essences plantées.



### LES BOISEMENTS SITUÉS HORS DES CŒURS DE BIODIVERSITÉ

**En dehors des cœurs de biodiversité**, la préservation des autres boisements significatifs du territoire (à compter de 5 ha environ) sera privilégiée ou prévue, le cas échéant, les mesures compensatoires pour maîtriser les effets de leur utilisation ou destruction sur les ruissellements et l'intérêt global des sites au plan écologique.

Dans ce cadre, les PLU définiront les boisements à protéger ainsi que leur niveau de protection, qui peuvent concerner des boisements supplémentaires à ceux déterminés par le SCoT. Toutefois, cette protection doit être définie en tenant compte des éventuels besoins liés à l'exploitation, au renouvellement ou à l'utilisation de ces boisements dans le cadre d'activités économiques (forestière, sylvicole...), culturelles ou de loisirs (il s'agit de s'assurer que le niveau de protection d'un boisement ne s'oppose pas à des objectifs d'exploitation forestière, par exemple).

B.

MISE EN VALEUR  
DU PAYSAGE

### LES COUPURES PAYSAGÈRES

#### OBJECTIFS

En complément de la trame verte (qui constitue des coupures d'urbanisation), le SCoT fixe des coupures d'urbanisation paysagères le long de la vallée de la Loire qui servent à valoriser des points de vues de qualité sur les paysages agricoles, viticoles et naturels tant vers la vallée que vers le plateau. Dans ces coupures, il s'agit d'empêcher les risques d'urbanisation diffuse et de faciliter les moyens de mise en valeur des paysages.

#### ORIENTATIONS

Les PLU préciseront les coupures d'urbanisation en étant compatibles avec la localisation et la proportion des espaces identifiés par le SCoT. En outre, ils prévoiront les règles qui permettent :

- De maintenir la dominante naturelle et agricole de ces espaces qui ne pourront pas recevoir un développement notable du bâti,
- D'empêcher le risque de mitage urbain causé par un développement non maîtrisé des hameaux et urbanisations diffuses,
- D'empêcher les développements linéaires et sans profondeur du bâti au sommet des coteaux ou dans le sens la pente,

## PARTIE III – L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

- Le fonctionnement de l'activité agricole en y autorisant l'implantation du bâti qui lui est nécessaire. Toutefois, ce bâti ne devra pas remettre en cause le caractère de coupure d'urbanisation et devra faire l'objet de mesures d'intégration paysagère dans les secteurs de coteaux afin de réduire son exposition visuelle : prise en compte du relief, utilisation de la trame végétale existante comme écran...

La valorisation des points de vue le long de l'axe ligérien



### LES CONES DE VUE

#### OBJECTIFS

Dans les coupures d'urbanisation précédemment définies et dans la Vallée de la Loire en général (y compris ses coteaux), les communes chercheront à valoriser des points de vue remarquables sur : le fleuve, les prairies et zones humides qui le bordent, les coteaux et les lisières urbaines de qualité des bourgs et villages.

Sur les promontoires de grande taille (Colline des Gardes...) et le long des autres vallées principales de l'Evre, l'Hyrôme, la Moine, la Sèvre et la Divatte (vallée = depuis le fond de vallée jusqu'au rebord de plateau), l'objectif est de maintenir ou améliorer la qualité esthétique des vallées et des secteurs de relief en maîtrisant l'exposition visuelle du bâti et en valorisant l'urbanisation comme atout paysager grâce à une intégration paysagère attentive.

#### ORIENTATIONS

##### Dans la vallée de la Loire

Les communes pourront définir des cônes de vues dans leur PLU en les accompagnant de mesures adéquates, par exemple en :

- Maîtrisant les plantations en bordure de route de façon à ne pas occulter ces vues à valoriser (révéler le paysage) ;
- Maîtrisant le bâti isolé qui serait inadapté par son gabarit ou ses couleurs, dont notamment le bâti utilitaire hors zones d'activités (entrepôt, hangar,...). Il pourra s'agir de lui attribuer des conditions particulières d'intégration paysagère, voire de lui interdire des secteurs d'implantation ;
- Préservant des éléments fixes du paysage tels que notamment haies bocagères, boisements, mares... dans l'objectif qu'ils soient intégrés dans l'aménagement paysager des nouvelles urbanisations et assurent ainsi une intégration urbaine répondant aux spécificités du territoire.

Pour les communes de St Florent le Vieil et de Champtoceaux, les PLU organiseront la préservation des vues des promontoires et des rives opposées dans le cadre d'une analyse paysagère justifiant les modalités de préservation ou d'insertion paysagère aux abords de ces espaces.

Cette orientation s'articule également avec celles définies pages 76 et suivantes concernant la qualité urbaine et paysagère.

### Sur les promontoires de grande taille et le long des autres vallées principales et l'Evre, l'Hyrôme, la Moine, la Sèvre et la Divatte

- Les nouvelles urbanisations sur des points hauts ou des terrains à pente affirmée, tiendront compte du relief. Il s'agira de privilégier une organisation des zones à urbaniser sous forme d'îlots ou d'un réseau de voies hiérarchisées pour que le bâti ne s'étale pas uniformément dans la pente ou le long des courbes de niveau. Cette organisation gagnera à s'accompagner d'un traitement végétal pour rompre des continuités de bâti trop longues et pour atténuer la visibilité de l'urbanisation dans la pente (caractère moins massif). Le cas échéant, l'implantation du bâti par rapport à la pente pourra être étudiée pour minimiser les affouillements et exhaussements de sol et rechercher ainsi une insertion qui évite la surexposition visuelle des constructions.
- Pour maîtriser la covisibilité des urbanisations qui seront étendues en rebord de plateau, il sera étudié les conditions de recul du bâti par rapport à ces vallées et l'intégration du bâti au regard des plantations existantes et projetées.



C.

## LA GESTION DES RESSOURCES

### VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES

---

### La ressource en eau

#### OBJECTIFS

Le territoire dispose de ressources en eau abondante, mais qui pour certaines ont une vulnérabilité plus affirmée aux pollutions urbaines et agricoles lesquelles sont accentuées lorsque des ruissellements diffus ou concentrés précipitent les intrants dans les cours d'eau et nappes alluviales.

Les orientations du SCoT en faveur de la Trame Verte et Bleue doivent pouvoir contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau et indirectement à la capacité d'utiliser l'eau pour l'adduction dans des conditions durables.

En complémentarité avec ces orientations, le SCoT fixe des objectifs pour optimiser la ressource et la gestion de la distribution de l'eau. Il s'agit notamment d'assurer une protection pérenne des captages, de rechercher les économies d'eau et de renforcer la sécurisation de l'alimentation en eau potable par des connexions des réseaux entre communes.

Cette sécurisation consiste à compléter les interconnexions ou leur capacité de transfert entre les structures de distribution/production (en cohérence avec le schéma départemental d'alimentation en eau potable), notamment :

- interconnexion de Champtoceaux depuis le Fuilet,
- Interconnexion de Montjean / Loire et Thoureil.

Elle nécessite en outre de développer la connaissance des sections de réseau ne permettant pas des débits suffisants notamment afin d'améliorer les capacités de transfert de l'eau en cas de crise.

Enfin, il s'agit de poursuivre l'amélioration du rendement des réseaux pour améliorer les économies d'eau.

#### ORIENTATION

La mise en œuvre de ces objectifs dans les documents d'urbanisme inférieurs impliquera :

- D'assurer la protection des captages dans le respect des arrêtés de DUP élaborés (les captages et leurs périmètres sont rappelés dans le l'EIE du présent SCoT).

En outre, il s'agira :

- de veiller particulièrement à la qualité de l'assainissement dans et aux abords immédiats de ces périmètres.
- d'assurer la compatibilité des projets d'urbanisme avec les mesures agro-environnementales et plans de gestion éventuellement prévus dans les aires d'alimentation des captages qui auront été déterminées (Verdon-Ribou réalisée) ainsi qu'avec les objectifs de préservations définis par les SAGE.

- D'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau soit compatible avec les projets de développement urbain des communes et en tenant compte des besoins en cas de crise (demandes exceptionnelles, pics de consommation...).
- De prévoir, le cas échéant, les espaces nécessaires aux ouvrages de sécurisation et de distribution : stockage, grandes canalisations, extension d'usines de production d'eau...
- De favoriser les économies d'eau par la réutilisation des eaux pluviales, notamment dans les opérations d'aménagement.

Ainsi, au-delà des normes environnementales et procédures particulières à l'exploitation des gisements qui devront être appliquées, les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux pourront notamment prévoir des coupures d'urbanisation à proximité des sites en prévision de leur possible extension pour éviter les nuisances et conflits d'usage (bruit, poussières...).

En outre, dans la mesure du possible, après la fin d'exploitation, il sera privilégié un retour des sites vers l'activité agricole grâce, par exemple, à l'utilisation de matériaux de remblaiement dont la nature est adaptée à cette utilisation agricole.

### Les matériaux du sol et du sous-sol

Le SCoT affirme les objectifs :

- d'utiliser les matériaux locaux pour répondre aux besoins locaux, dans une optique de développement durable et de cohérence avec les objectifs du Plan Climat Territorial.
- ainsi que de préserver la capacité de production de matériaux à plus forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional du fait de leur qualité et de leur rareté (ex : calcaire de Châteaupanne, argile, ...).

A cet effet, il conviendra de privilégier l'exploitation des gisements déjà existants sur les Mauges en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel sous réserve de la compatibilité d'une extension avec d'autres objectifs d'intérêt généraux qui pourraient émerger dans le cadre de l'élaboration du projet stratégique communal ou intercommunal.

### LA MAÎTRISE DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS

#### OBJECTIFS

##### Objectifs en matière d'assainissement

Le territoire poursuivra l'amélioration de l'assainissement collectif et non collectif (eaux usées et pluviales) pour contribuer aux objectifs de qualité écologique des cours d'eau et des milieux humides. En plus de la qualité des dispositifs d'assainissement, cet objectif nécessite de prendre en compte certains besoins spécifiques :

- Renforcer la gestion des eaux pluviales. Il s'agira de généraliser les schémas d'assainissement et des eaux pluviales et les mettre en cohérence avec les objectifs de développement des communes :
  - Définition des zonages d'assainissement en collectif et non collectif (avec prise en compte de l'aptitude des sols à l'infiltration) et prévision des réseaux éventuellement à étendre ;
  - Régulation des eaux pluviales permettant de lutter contre les ruissellements (débits de fuite admissible, bassin de rétention et régulation...) ;
- Réduire les intrusions d'eaux claires parasites dans les réseaux d'assainissement.

### Objectifs en matière de gestion des déchets

Le territoire poursuivra l'amélioration de la gestion des déchets en améliorant le tri, en facilitant leur collecte, en renforçant les équipements nécessaires et en anticipant les nouveaux besoins spécifiques liés aux activités économiques notamment (BTP...). Pour mettre en œuvre cet objectif, il s'agit de :

- Poursuivre l'effort sur le tri des déchets (pédagogie,...) et soutenir le compostage : méthanisation ou autre valorisation de la part fermentescible des déchets.
- Envisager la possibilité de mise en place de plates-formes de déchets de chantier à raison d'une par communauté de communes. Ces plates-formes de déchets de chantier comprenant tri-concassage, centrale à béton et à enrobé pourraient être implantées au sein des zones industrielles (Anjou Actiparcs ou zones intermédiaires) dans un secteur à vocation « travaux publics » identifié et adapté (éloignement des zones commerciales, prise en compte des vents...).
- Envisager le stockage définitif des déchets non valorisables (en installation de stockage des déchets inertes – ISDI) que sont les matériaux issus de déblaiements et de démolitions (terre, gravats, matériaux inertes...). Certaines carrières pourraient devenir des Centres d'Enfouissement Technique (CET), si le contexte environnemental le permet. Les ISDI pourront également permettre, quand la nature des matériaux sera adaptée, la restitution de sols vers des usages agricoles.

Cette politique contribuera à la résorption des risques de décharge sauvage et au développement d'une filière de valorisation des déchets économiquement viable qui peut être confortée par l'innovation autour du recyclage des matériaux.

### Objectifs en matière de pollution des sols et des nuisances

Afin de veiller à la qualité du cadre de vie des populations et d'optimiser la cohérence du développement, il convient d'appréhender les implications de l'existence de sols pollués et d'infrastructures bruyantes. Dans ce cadre, il s'agira :

- de prendre en compte et développer la connaissance des sites et sols pollués du territoire pour prévoir les conditions d'usages du sol adéquats et faciliter les éventuels projets de renouvellement urbain ;
- de tenir compte, indépendamment des normes d'isolation acoustique des constructions qui s'appliquent, des possibilités de développer des quartiers d'habitat préservés des nuisances induites par les infrastructures bruyantes (organisation des circulations pour détourner les trafics bruyants, choix d'implantation des zones à urbaniser...). Les infrastructures bruyantes sont identifiées à l'EIE.



### ORIENTATION

#### L'assainissement

La mise en œuvre de ces objectifs dans les documents d'urbanisme inférieurs impliquera :

- D'assurer une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement des communes et un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs.
- De prévoir les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages de traitement des eaux usées (station d'épuration...) et de stockage et traitement des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel (bassin de rétention, noues paysagère...).

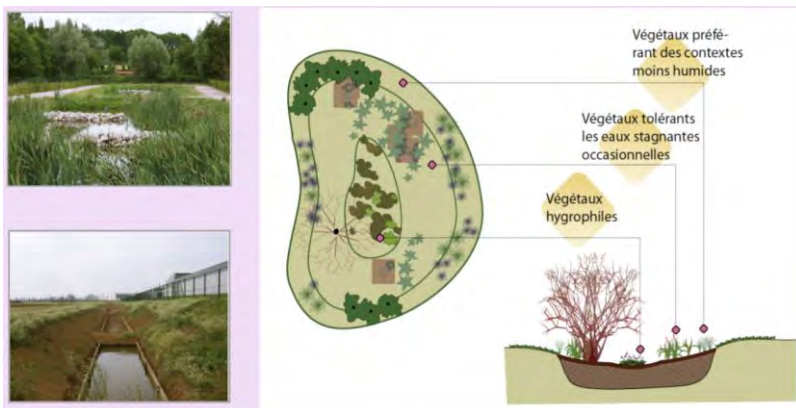
En outre, les PLU :

- assureront la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs d'assainissement non collectif : taille des parcelles, emprise au sol des constructions, bande non constructible permettant l'infiltration à la parcelle...
- favoriseront l'hydraulique douce dans les opérations d'aménagement en compatibilité avec les milieux naturels, et hors les zones humides protégées. Le cas échéant, il conviendra que de tels dispositifs soient intégrés à la réflexion d'ensemble des projets pour les valoriser paysagèrement et que les règles d'urbanisme n'empêchent pas les modes constructifs écologiques permettant cette gestion douce (toiture végétalisée...), mais les encadrent éventuellement pour assurer leur insertion paysagère.
- chercheront à intégrer l'urbanisation par des moyens de gestion douce des pollutions diffuses et des ruissellements. Il peut s'agir par exemple de l'intégration des zones bâties par du bocage périurbain et/ou urbain dès lors qu'il n'est pas incompatible avec les caractéristiques des milieux naturels environnants.

## ILLUSTRATION : Les techniques d'hydraulique douce

Elles s'appuient sur les phénomènes d'évaporation, de transpiration par les plantes et d'infiltration, ainsi que sur la valorisation des eaux collectées. Le fonctionnement de tels ouvrages est optimisé par la plantation de végétaux adaptés dont les rôles sont multiples :

- Stabilisation des ouvrages (digues, profils et redents des fossés, berges des bassins),
- Epuration des eaux (décantation, absorption foliaire, absorption des ions et des métaux lourds, dégradation des chaînes hydrocarbonées, sécrétion bactéricide),
- Protection contre l'érosion des surfaces où circulent les eaux de ruissellement,
- Captation des précipitations, avec restitution différée de l'eau de pluie lors de l'égouttement des feuilles ; amélioration de l'évaporation directe,
- Amélioration de l'infiltration et épuration,
- Evapotranspiration : rejet dans l'atmosphère de l'eau absorbée par les racines et transpirée par les feuilles,
- Intégration des ouvrages, amélioration du cadre de vie et développement de la biodiversité,
- Mise en place d'habitats pour la faune.



## Les déchets

La mise en œuvre des objectifs en matière de déchets dans les documents d'urbanisme inférieurs impliquera :

- **de prévoir les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages** de gestion et traitement des déchets.
  - **d'intégrer les besoins éventuels de dispositifs de collecte dans les nouvelles urbanisations** afin d'assurer un aménagement cohérent facilitant cette collecte et l'insertion paysagère des dispositifs. Il s'agira de rechercher :
    - une bonne accessibilité des dispositifs tant pour les usagers (accès voitures particulières mais également piétonnier) que pour les opérateurs de collecte. Ceci pourra notamment donner lieu à une mutualisation des équipements entre les quartiers.
- En outre, l'organisation urbaine (réseau viaire...) assurera de bonnes conditions d'accès et de circulation aux camions de collecte afin de limiter le nombre de manœuvre et de permettre une collecte rapide. La voirie pourra notamment prévoir un aménagement extérieur dédié à l'entrepôt des bacs le jour de collecte.
- une bonne intégration paysagère en évitant que les entrées de quartiers ne soient très marquées par la présence des points d'apports volontaires,
  - une bonne organisation des circulations évitant que l'utilisation des points de collecte entraîne un stationnement gênant pour la circulation.

## LES RISQUES NATURELS

### L'ÉTAT DE CONNAISSANCE DES RISQUES DANS LE TERRITOIRE

*(pour l'analyse détaillée des risques se référer à l'EIE du SCoT)*

#### **Inondation :**

*Dans les vallées de la Loire et de la Moine l'inondation est gérée par des PPR Marillais-Divatte, PPR Vals de St-Georges, Chalonnes, Montjean, PPR de la Moine.*

*Dans les vallées de la Sèvre, l'Evre, la Lys, l'Hyrôme et la Moine, des atlas de zones inondables (limites de crue et étude d'extrapolation des crues centennales pour la Sèvre hors PPRI) identifient un phénomène d'inondation sans en évaluer le niveau de risque ni prendre des mesures réglementaires de prévention Ces documents constituent une information préventive à prendre en compte.*

#### **Mouvements de terrain :**

*Ils visent des enjeux liés en particulier à des risques d'effondrement de cavités souterraines à Montjean-sur-Loire, de chute de blocs et d'éboulements de coteaux à Champtoceaux, et d'effondrements miniers à Montjean-sur-Loire, St-Pierre-Montlimart et St-Crespin-sur-Moine. Ce phénomène ne fait pas l'objet de cartographies précises ni de règlements de prévention. Ils peuvent en outre être la conséquence du retrait / gonflement des argiles lesquels supposent principalement des mesures de construction.*

#### **Feux de forêt, tempête et séisme :**

*Ces risques appellent principalement des moyens d'organisation des secours auxquels s'ajoutent, pour les séismes, des règles constructives (nouvelle règle de sismicité entrée en vigueur le 1er mai 2011 – le territoire est classé en risque modéré - zone 3, excepté pour quelques communes en bord de Loire qui sont en risque faible – zone 2).*

### OBJECTIFS

#### Les principes de la gestion du risque

La **gestion des risques** dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement **devra être établie sur l'ensemble des informations connues, même récentes**, dont notamment :

- Les éléments de porter à la connaissance (Dossier Départemental des Risques Majeurs, porter à connaissance de l'Etat, atlas des zones inondables (AZI), étude d'extrapolation sur l'aléa inondation centennal pour la Sèvre...),
- Les documents réglementaires applicables (PPR\*, SDAGE\*, SAGE\*...),
- Le cas échéant les informations issues d'études sectorielles, soit directement liées aux risques, soit des études connexes telles que les schémas d'eaux pluviales, les inventaires des zones humides... afin de préciser la nature des aléas et des vulnérabilités.

Cette gestion visera à **réduire ou ne pas accroître les risques** au travers de modalités urbanistiques et constructives adaptées ou de mesures proportionnées de prévention et de lutte contre les risques permettant d'en maîtriser les effets sur les personnes et les biens (politique de diminution ou de non augmentation de la vulnérabilité des populations et des biens).

Elle pourra nécessiter d'intervenir notamment sur :

- la qualité de la gestion des eaux pluviales ;
- la programmation d'ouvrages de lutte contre les risques ;
- l'implantation des constructions et l'organisation de la voirie de façon à ce qu'elles n'aggravent pas le contexte des risques en constituant des obstacles ou en augmentant les ruissellements ;
- la réserve d'espaces libres de constructions dans les secteurs exposés ;
- la préservation des éléments du paysage qui ont un rôle hydraulique, tels que des haies bocagères, des talus plantés, les zones humides...
- la mise en place de mesures agri-environnementales (orientation des labours, assolement...)...

Rappel : Les documents d'urbanisme appliqueront la loi Grenelle relative à la gestion des risques (qui transcrit la directive européenne inondation de 2007).

\* PPR : Plan de Prévention des Risques

\* SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

\* SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

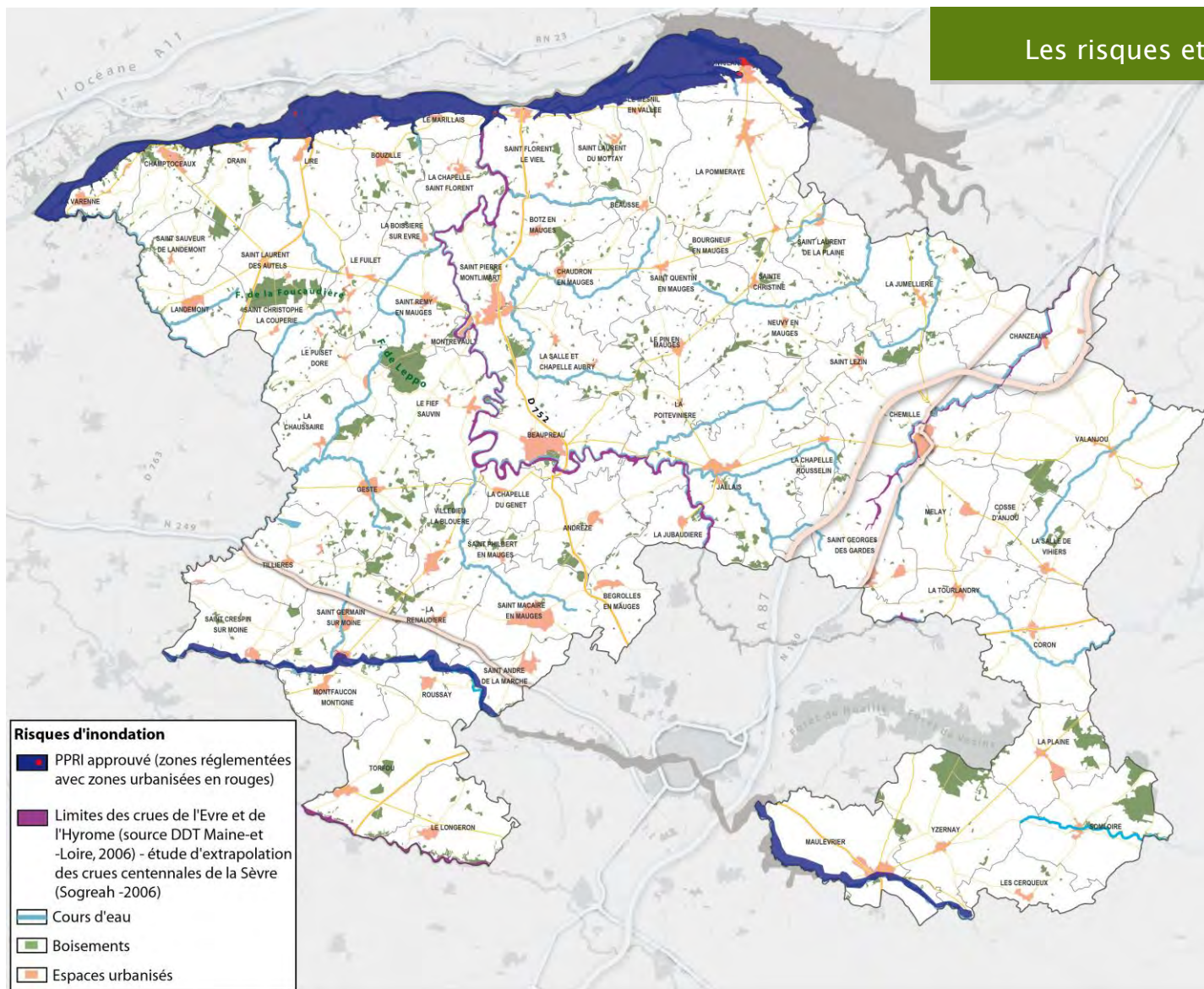
### ORIENTATION

#### L'inondation

- Appliquer les PPR conformément aux prescriptions qu'ils définissent. Dans les secteurs couverts par un PPRI et des zones inondables identifiées par l'atlas régional, le PPRI s'impose.
- Dans les secteurs non couverts par un PPRI.
  1. Les PLU prendront en compte l'ensemble des informations connues sur les phénomènes d'inondation (aléas) dont notamment les atlas de zones inondables et les éléments portés à la connaissance par l'Etat. Dans les zones inondables identifiées par ces informations (aléas), les PLU devront prendre les mesures proportionnées au risque qui pourront consister à interdire l'urbanisation ou la soumettre à conditions spéciales.
  2. Les communes pourront améliorer ces informations par des études sérieuses pour préciser la nature des aléas et le niveau de risque qu'ils génèrent.
  3. Cette amélioration de la connaissance du risque doit permettre de garantir que le phénomène d'inondation ne constitue pas un risque ou que le risque est compatible avec une urbanisation pour que les PLU puissent autoriser cette urbanisation dans les zones urbanisées existantes et, exceptionnellement dans les zones non urbanisées (développement préférentiel de l'urbanisation hors de ces zones), à condition qu'elle respecte les conditions suivantes :
    - garantir la sécurité des personnes et des biens au travers de prescriptions réglementaires du PLU, selon la méthode utilisée dans les PPRI ;
    - garantir que les capacités d'expansion naturelle de crue sont conservées et non compromises par des remblaiements ou endiguements. Si de tels ouvrages étaient indispensables, ils donneront lieu à compensation de l'espace ainsi perdu dans une logique de non aggravation du risque ;
    - garantir que l'urbanisation n'entrave pas le libre écoulement des eaux (dont les ruissellements), ne crée pas d'effets préjudiciables sur les secteurs voisins ou aval, ni n'augmente les vitesses d'écoulement.



## Les risques et phénomènes



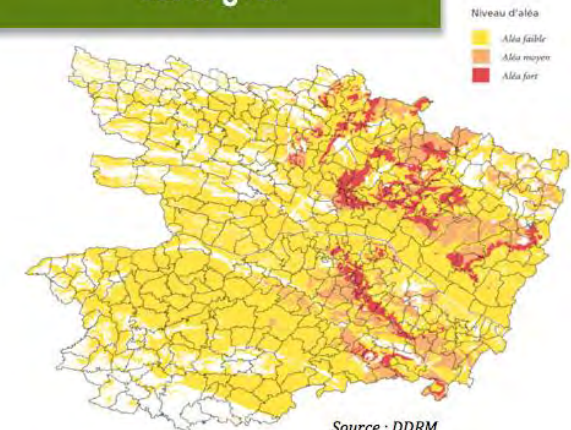
### Les mouvements de terrain

1. Les communes prennent en compte les phénomènes possibles de mouvements de terrain au regard des informations connues et/ou portées à leur connaissance dont notamment les inventaires de cavités souterraines du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), le DDRM du Maine et Loire (Dossier Départemental des Risques Majeurs), inventaires d'anciennes carrières.... Sur la base de connaissances actuelles à l'échelle du territoire, le SCoT indique les communes les plus prédisposées aux mouvements de terrains et les facteurs auxquels ils peuvent être liés (cavité, chute de bloc, effondrements miniers – cf. DOO - l'état de connaissance des risques dans le territoire).
  2. Les documents d'urbanisme inférieurs et projets d'aménagement prendront en compte cet aléa le plus en amont possible pour que, au regard du risque préalablement identifié (développer la connaissance et, le cas échéant, évaluer le niveau de risque), le développement de l'urbanisation puisse s'établir sans accroître l'exposition des populations au risque :
    - en limitant, voire interdisant, l'augmentation des capacités urbaines dans les zones exposées (extension, densification, nouvelle urbanisation) ;
- et/ou
- en mettant en œuvre au regard des moyens disponibles les aménagements pour assurer la neutralisation du risque et garantir la sécurité des personnes et des biens (consolidation des terrains, protection des zones urbanisées...).

La prise en compte des mouvements de terrain vise en outre les phénomènes de retrait/gonflement des argiles. Les informations connues à l'échelle du département (source BRGM) mentionnent que le territoire est globalement exposé à un aléa faible, ce qui n'exclut pas l'existence de secteurs plus localisés pouvant relever d'un niveau d'aléa supérieur (niveau moyen surtout). La gestion de ce risque s'anticipe essentiellement par un développement de la connaissance des phénomènes à une échelle locale, notamment au regard des sinistres engendrés, afin de fixer, le cas échéant :

- des mesures constructives spécifiques ou de traitement des abords des constructions (par exemple, l'éloignement par rapport au bâti des plantations pouvant accentuer les mouvements de sols ou modifier la présence d'eau dans le sol, la gestion des fuites des canalisations, le respect des ouvrages hydrauliques naturels tels que fossés ou mares...) ;
- une maîtrise de l'urbanisation, voire son interdiction, dans les secteurs avérant un risque pour les personnes et les biens qui ne peuvent être rendu inopérant par des mesures constructives (voir précédemment).

#### Aléa retrait - gonflement des argiles



## Risque d'exposition au Radon

La nature du sous-sol d'au moins 50 communes est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz cancérigène (à l'air libre ce gaz est dilué et sa concentration reste faible mais dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler)

Les PLU porteront la connaissance de ce risque au public et des moyens à mettre en œuvre pour s'en prémunir :

- ✓ les techniques de constructions efficaces qui existent pour réduire la quantité de Radon présente dans les bâtiments, consistent à assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs planchers et passage des canalisations) :
  - favoriser la construction sur vide sanitaire aéré,
  - éviter les constructions en sous-sol sauf si les pièces sont aérées en permanence
  - aérer et ventiler les locaux pour diluer le Radon et l'évacuer vers l'extérieur.

## Les autres risques naturels : tempêtes, incendies et séismes.

La gestion de ces risques doit pouvoir reposer sur des moyens et organisations de secours appropriés, ainsi que sur la mise en œuvre des règles constructives pour les séismes (plan séisme).





### LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

#### L'ÉTAT DE CONNAISSANCE DES RISQUES DANS LE TERRITOIRE

*(pour l'analyse détaillée des risques se référer à l'EIE du SCoT)*

##### **Installations SEVESO AS :**

*Il existe un site à St-Crespin-sur-Moine, EPC France détenant des études de dangers réglementant l'occupation admissible dans un rayon de 1,8 km. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques est en cours de réalisation (les aléas ont été définis).*

##### **Rupture de barrage :**

*Le risque de rupture de barrage est lié à la présence de deux barrages sur la Moine en amont de Cholet - barrage du Verdon et barrage du Moulin Ribou. Un PPI identifie le risque en considérant conjointement une crue exceptionnelle engendrant l'effacement total du barrage du Verdon, et la rupture du barrage du Moulin Ribou. Le risque de rupture brutale est évalué comme très faible. La gestion du risque se concentre sur les effets d'une montée progressive et exceptionnelle au cours de laquelle une information rapide et suivie permet d'assurer l'évacuation et les secours éventuellement nécessaires.*

##### **Le transport de matières dangereuses (TMD) :**

*Le risque de TMD est lié à la présence d'axes routiers supportant un trafic transportant des substances dangereuses. Ce risque ne donne pas lieu à un règlement limitant ou organisant l'urbanisation. Toutefois, il appelle à une prise en compte interpellant notamment la sécurité des infrastructures et la cohérence des urbanisations en vue de ne pas accroître le caractère accidentogène des trafics et des accès routiers notamment.*

*Le risque de TMD peut également découler de canalisations pour lesquelles des servitudes doivent être appliquées.*

### ORIENTATIONS

#### Les activités et installations à risque

Les PLU appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risques (silos...) éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations.

En outre, la modification des activités d'établissements existants ou la création de nouveaux établissements aux activités dangereuses, classés Seveso ou non, pourront demander une gestion particulière ; gestion qu'il convient d'anticiper.

A cette fin, les aménagements et plans d'urbanisme veilleront à garantir la compatibilité des usages du sol (habitat, activités, équipements publics, agriculture..) et de la vocation des espaces (touristiques, de loisirs, espaces naturels valorisés...) au regard des installations pouvant générer des risques technologiques ou des nuisances élevées. Il s'agira notamment :

- D'appliquer le Plan Particulier d'Intervention (PPI) lié à l'installation Seveso AS EPC France à St-Crespin-sur-Moine (cf. EIE du SCoT). Ce PPI sera remplacé à court terme par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui, lorsqu'il sera approuvé, devra être appliqué conformément aux dispositions qu'il définit.
- Considérer les extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement (cumul des risques) au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des bourgs et des villages.

#### La rupture de barrage

Les communes mettront en œuvre les mesures nécessaires à l'application du Plan Particulier d'Intervention établi par le Préfet pour des barrages du Verdon et du Moulin Ribou. Il s'agira notamment d'assurer les conditions demandées à l'annonce des alertes, à l'organisation de situation de crise, à l'évacuation des populations, au bon fonctionnement des secours.

Au regard de ces plans et en accord avec les services compétents, les documents d'urbanisme inférieurs veilleront à la cohérence leurs projets afin :

- D'assurer les espaces de rassemblement et d'hébergement adéquats (changement de destination ou suppression des lieux d'hébergements...),
- De satisfaire aux conditions d'accès exigibles pour les interventions de secours ou de lutte contre le risque.

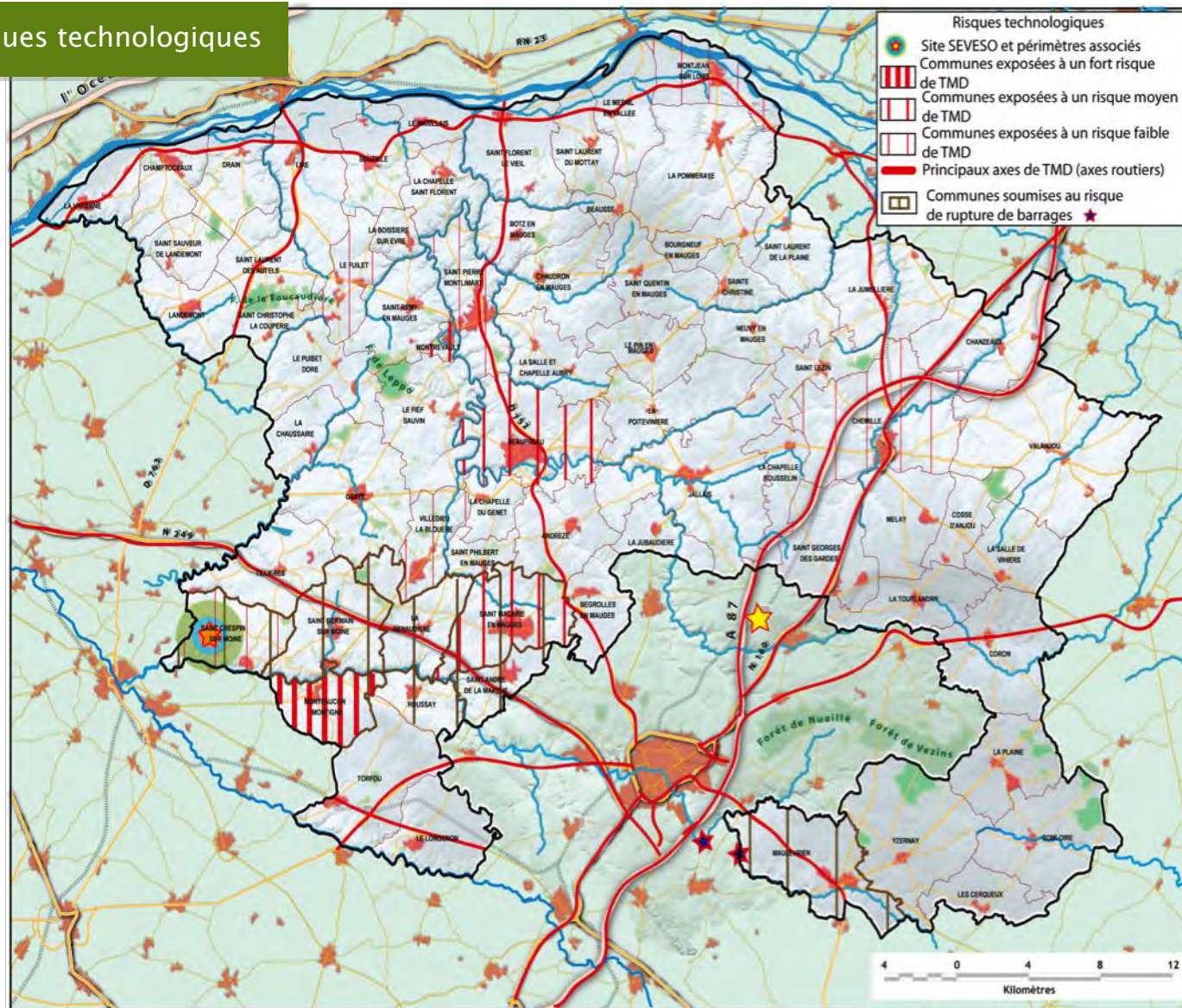
#### Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Les communes tiendront compte du TMD (lignes ferrées, axes routiers majeurs identifiés à l'état initial de l'environnement du SCoT sur la base du DDRM) pour, lorsque cela est possible :

- ne pas augmenter l'exposition des populations à ce risque ;
- limiter, sur les voies de communications concernées, l'augmentation des conflits d'usages qui sont sources d'accidents (cohérence d'aménagement au regard des différents types de flux : flux liés aux activités, au résidentiel, aux loisirs...).



## Les risques technologiques



### D. MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET MISE EN ŒUVRE DU PLAN CLIMAT

#### OBJECTIFS

#### Mettre en œuvre une gestion économe et rationnelle de l'énergie au travers de 3 principes opérationnels

1. Economiser l'énergie par la non consommation et l'optimisation des ressources disponibles, notamment la biomasse en lien avec les activités IAA, la filière bois – bocage et l'agriculture.
2. Poursuivre la diversification du bouquet énergétique et des modes de production des énergies renouvelables (ENR) : biomasse, éolien, solaire photovoltaïque, et thermique...
3. Favoriser la production et la consommation locale pour économiser le coût du transport de l'énergie et pour optimiser les mobilités des personnes. Il s'agit aussi de faciliter l'évolution technologique des entreprises qui souhaitent utiliser des procédés productifs plus durables et plus écologiques (ce qui permet en outre de répondre à des enjeux de labellisation et de performance des entreprises dans leur espace concurrentiel).

Ces 3 principes fondamentaux se déclinent dans le SCoT au travers de la mise en œuvre du Plan Climat et des objectifs de développement des énergies renouvelables (cf. ci-après).

## Le plan d'actions du plan climat

### AGRICULTURE

#### **Axe 1 : Mieux connaître les émissions de GES de l'activité agricole**

- ⇒ Action A : Réaliser un bilan net agricole

#### **Axe 2 : Développer les circuits alimentaires de proximité et à faible impact environnemental**

- ⇒ Action A : Participer au développement de l'utilisation de produits locaux et à faible impact environnemental dans la restauration collective
- ⇒ Action B : Sensibiliser le grand public à l'impact énergétique et climatique des produits alimentaires
- ⇒ Action C : constituer un annuaire de la vente de produits alimentaires locaux à faible impact environnemental
- ⇒ Action D : aider les petits commerces de proximité à vendre des produits locaux

#### **Axe 3 : Développer la maîtrise de l'énergie en agriculture**

- ⇒ Action A : Sensibiliser aux économies d'énergie et à la réduction des émissions de GES

#### **Axe 4 : Renforcer la valorisation énergétique de la biomasse**

- ⇒ Action A : Structurer et déployer une filière de bois déchiqueté agricole
- ⇒ Action B : Participer à l'émergence de projet de méthanisation

#### **Axe 5 : Développer le stockage local de Carbone**

- ⇒ Action A : Développer la compensation des émissions de GES par des puits de carbone locaux (Réseau Local Carbone)

### HABITAT

#### **Axe 1 : Développer un urbanisme durable**

- ⇒ Action A : Informer et former les décideurs et les particuliers à l'urbanisme durable
- ⇒ Action B : Proposer aux collectivités un guide de l'urbanisme durable et de bonne conduite énergétique

#### **Axe 2 : Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables dans l'habitat**

- ⇒ Action A : Sensibiliser et informer aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables
- ⇒ Action B : Lancer un « challenge bonnes idées » pour les particuliers

#### **Axe 3 : Inciter par l'exemplarité des collectivités**

- ⇒ Action A : Lancer un « challenge bonnes idées » pour les collectivités
- ⇒ Action B : Inciter à travers l'exemple des collectivités à la maîtrise de ses consommations

#### **Axe 4 : Favoriser les modes de construction durable**

- ⇒ Action A : Valoriser des chantiers vitrine
- ⇒ Action B : Organiser des sessions de formation décentralisées
- ⇒ Action C : Référencer les acteurs du bâtiment disposant d'agréments reconnus (cf. ORAC)

### TRANSPORT

#### **Axe 1 : Intégrer l'enjeu mobilité dans l'aménagement durable du territoire**

- ⇒ Action A : Etablir une stratégie mobilité durable dans le SCoT
- ⇒ Action B : Mettre en place un urbanisme durable et des modes de déplacement doux

#### **Axe 2 : Rationnaliser les déplacements**

- ⇒ Action A : Développer les Plans de Déplacement
- ⇒ Action B : Promouvoir et mettre en place l'éco mobilité scolaire

#### **Axe 3 : Développer l'utilisation de modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture**

- ⇒ Action A : Créer et faire connaître un portail répertoire de l'offre en transport alternatif
- ⇒ Action B : Développer la pratique du covoiturage



## Intégrer les axes du plan climat dans le SCoT

Le SCoT intègre les enjeux du plan climat et met en œuvre les axes de ce plan (cf. ci-contre) en affirmant une politique énergétique cohérente qui mobilise de manière transversale les bras de leviers de l'urbanisme et de l'aménagement spécifiques au territoire. Pour que cette transversalité soit opérationnelle, les orientations et objectifs de la politique énergétique sont déclinés dans les différentes parties du présent DOO en fonction des thématiques auxquelles ils se rattachent : Agriculture, Habitat, Transport.

- L'agriculture (axes du plan d'actions du plan climat relatif à l'agriculture). Par les circuits-courts et de proximité ainsi que le développement de la filière bois-énergie, l'agriculture a un potentiel d'action en faveur de la réduction des émissions de GES et du développement des énergies renouvelables. Pour être viable, ce potentiel doit être en accord avec le fonctionnement économique des exploitations et inséré dans une logique de réseau permettant de créer des filières pérennes.

=> Cf. partie 2 du présent DOO : Une gestion énergétique qui doit valoriser la profession agricole

- Les procédés de production des entreprises et leurs ruptures technologiques. Pour répondre aux besoins des entreprises d'évoluer vers des fonctionnements plus écologiques, leurs procédés de production peuvent être facilités et capitalisés au travers de la qualité environnementale de l'aménagement des parcs d'activités : partage de réseau de froid, de chaleur, mutualisation de réseau de recyclage...

=> Cf. partie 2 du présent DOO : Optimiser la qualité paysagère et environnementale des parcs d'activité.

- La performance énergétique de l'aménagement et de l'habitat (axes du plan d'actions du plan climat relatifs à l'habitat). En promouvant des formes urbaines tenant compte des enjeux énergétiques (bioclimatisme, mobilité douce, cohérence viaire...) et en améliorant la qualité du bâti (précarité énergétique, des matériaux de construction), il s'agit de développer un fonctionnement plus vertueux des urbanisations et de favoriser l'accès à l'énergie pour les populations.

=> Cf. partie 2 du présent DOO : La performance énergétique de l'aménagement et de l'habitat / La réduction des consommations et le développement des énergies renouvelables dans l'habitat.

- Les mobilités (axes du plan d'actions du plan climat relatifs aux transports). Au-delà des transports collectifs, les mobilités doivent pouvoir bénéficier d'une amélioration du réseau de liaisons douces tant pour les déplacements quotidiens que pour les activités de loisirs et touristiques.

=> Cf. partie 1 du présent DOO : Le développement des liaisons douces. Cette partie s'articule avec celle de la partie 2 visée précédemment (optimisation des urbanisations pour tenir compte des enjeux énergétiques).

En outre, le SCoT développe des orientations spécifiques aux énergies renouvelables.

Notons enfin que des axes du plan climat rejoignent certains objectifs relatifs à la politique environnementale du SCoT : gestion et préservation du bocage et des boisements permettant de protéger des puits de carbone, organisation du développement permettant d'accroître l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle...

### ORIENTATIONS

#### Energies renouvelables : poursuivre la diversification du bouquet énergétique en tenant compte et en valorisant les liens avec les activités économiques (IAA, agriculture...)

- **Développer l'éolien** en tenant compte des objectifs d'intégration du schéma éolien du Pays des Mauges, et selon la législation en vigueur

Les parcs nouveaux seront en dehors des secteurs identifiés par le SCoT en cœurs de biodiversité ou garantiront que leur implantation dans ces secteurs est compatible avec la sensibilité écologique et les objectifs de sauvegarde des milieux.

- **Développer l'utilisation de l'énergie solaire :**

- Développer les parcs photovoltaïques en dehors des espaces agricoles productifs et de la trame verte et bleue du SCoT, sauf lorsque ces parcs se réalisent dans les implantations privilégiées mentionnées ci-après. L'implantation des parcs photovoltaïques privilégiera l'utilisation des friches urbaines, des délaissés d'infrastructures, d'anciennes carrières ou sites d'enfouissement des déchets, dès lors que ces espaces n'ont pas un intérêt écologique avéré...

- Un schéma de développement solaire, en cours d'élaboration, permettra d'informer les collectivités sur les surfaces, au sol et sur bâti, pouvant accueillir de façon pertinente des installations de production d'électricité photovoltaïque mais aussi de production d'eau chaude sanitaire.

- **Développer la méthanisation** au travers de projets pérennes s'appuyant sur les besoins énergétiques du territoire (chaleur et biogaz) qu'ils émanent des collectivités (maisons de retraites, piscines...) des entreprises (IAA...) ou de l'agriculture (serres horticoles, séchoirs...) et mobilisant les ressources méthanogènes locales (effluents d'élevage, boues de stations d'épuration, déchets agro-alimentaires, autres déchets organiques).

Cet objectif nécessitera de fixer l'espace suffisant pour implanter des unités de méthanisation et de réfléchir aux proximités et accessibilités entre ressources et équipements. A ce titre, un schéma de développement de la méthanisation à l'échelle du Pays des Mauges est en cours de réalisation. Il servira à terme d'outil d'aide à la décision pour assurer de futures implantations cohérentes.

- **Développer la filière bois-énergie :** Cf. partie 2 du présent DOO (Une gestion énergétique qui doit valoriser la profession agricole).





# Schéma de Cohérence Territoriale

Pays des Mauges

Maison de Pays - La Loge - BP 50048 - 49602 BEAUPRÉAU CEDEX

» [www.paysdesmauges.fr](http://www.paysdesmauges.fr)



Réalisation **PROSCOT**  
*Stratégies pour des territoires durables*  
202 rue de la Croix Nivert - 75015 Paris  
[www.proscot.fr](http://www.proscot.fr)

Réalisé avec la participation financière de

