

Commune de Mauges-sur-Loire



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier d'approbation

---

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

---

Vu pour être annexé à la délibération du 16 décembre 2019

Pour la Commune  
Le Maire de Mauges-sur-Loire  
Jean-Claude BOURGET





# SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
1.	LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PLU	3
2.	LE CONTENU DU PADD	4
<b>II.</b>	<b>PREVOIR L'EVOLUTION A LONG TERME DU TERRITOIRE, EN S'APPUYANT SUR LES POLARITES EXISTANTES</b>	<b>5</b>
1.	L'AMENAGEMENT, LA STRUCTURATION ET LA POLARISATION DU TERRITOIRE	5
2.	LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION PREFERENTIELLEMENT DANS LES BOURGS	6
3.	L'ACCUEIL DE L'HABITAT POUR LA PROCHAINE DECENNIE	7
4.	LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	7
<b>III.</b>	<b>ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE</b>	<b>8</b>
1.	LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	8
2.	LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	9
3.	LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE	9
<b>IV.</b>	<b>DEFINIR DES OUTILS POUR ASSURER LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI, DU PATRIMOINE PAYSAGER, DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, SOURCES D'IDENTITE</b>	<b>10</b>
1.	LA QUALITE DU PATRIMOINE BATI	10
2.	LA VALORISATION DES PAYSAGES IDENTITAIRES	10
3.	LA PRESERVATION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES	10
<b>V.</b>	<b>INSCRIRE LE PROJET PLU DANS LA PERSPECTIVE D'UNE PRESERVATION DURABLE DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS</b>	<b>12</b>
1.	LES EQUIPEMENTS	12
2.	LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	12
3.	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	13

# I. INTRODUCTION

## 1. Les principes du développement durable dans le PLU

Le code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

### a) *Prise en compte et compatibilité avec les documents de portée supérieure*

Le Plan Local d'Urbanisme doit :

- Prendre en compte :
  - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
  - Les Plans Climat Energie Territoriaux du département de Maine et Loire et du Pays des Mauges.
- Etre compatible avec :
  - Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Mauges en vigueur,
  - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2016-2021 (SDAGE) en vigueur.
- Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : Evre, Thou et St Denis - Layon-Aubance - Estuaire de la Loire
  - La Directive Territoriale d'Aménagement Estuaire de la Loire,
  - Le Plan de Gestion des Risques d'inondation 2016-2021 publié au JO du 22 décembre 2015,
  - Les Plans de Prévention de Risque d'Inondation (PPRI) de :
    - Vals de Montjean, Saint-Georges, Chalennes,
    - Val de Marillais-Divatte.

## b) Les objectifs du PLU

Le PLU de la commune de Mauges-sur-Loire s'articule autour de quatre objectifs :

- Maitriser le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs ;
- Assurer le maintien et le développement des activités économiques y compris touristique ;
- Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, du patrimoine paysager, du patrimoine environnemental, sources de l'identité du territoire ;
- Inscrire le projet de PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants.

## 2. Le contenu du PADD

Le code de l'urbanisme précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

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

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

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

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

Le PADD propose les orientations fondées sur :

- La préservation et l'affirmation du modèle Maugeois, traduit à l'échelle du territoire de la commune de Mauges-sur-Loire ;
- L'approbation de l'architecture de stratégie territoriale de Mauges Communauté construite à 3 échelles – régionale, EPCI et communales – qui se traduit localement par le renforcement du dialogue avec d'autres collectivités par la création des pôles associés sur son territoire : Saint-Florent-le-Vieil / Varades et Montjean-sur-Loire – la Pommeraye / Chalonnes-sur-Loire.

## II. PREVOIR L'EVOLUTION A LONG TERME DU TERRITOIRE, EN S'APPUYANT SUR LES POLARITES EXISTANTES

### 1. L'aménagement, la structuration et la polarisation du territoire

- Structuration interne :

Une structuration territoriale constituée de deux pôles urbains complémentaires et huit pôles de proximité.

Les **pôles urbains** complémentaires composés des communes déléguées :

- Saint-Florent-le-Vieil à l'Ouest
- La Pommeraye / Montjean-sur-Loire à l'Est

Les **pôles de proximité** composés des communes déléguées :

Beausse – Botz-en-Mauges – Bourgneuf-en-Mauges – le Marillais – la Chapelle-Saint-Florent – le Mesnil-en-Vallée – Saint-Laurent-de-la-Plaine – Saint-Laurent-du-Mottay

L'analyse territoriale a mis en évidence des synergies internes et des liens de vie quotidienne :

- Un Espace de Cohérence Territoriale à l'Ouest du territoire autour de Saint-Florent-le-Vieil : Botz-en-Mauges – la Chapelle-Saint-Florent – Le Marillais – Saint-Laurent-du-Mottay,
- Un Espace de Cohérence Territoriale à l'Est du territoire autour du bipôle la Pommeraye – Montjean-sur-Loire : Beausse – Bourgneuf-en-Mauges – le Mesnil-en-Vallée – Saint-Laurent-de-la-Plaine.

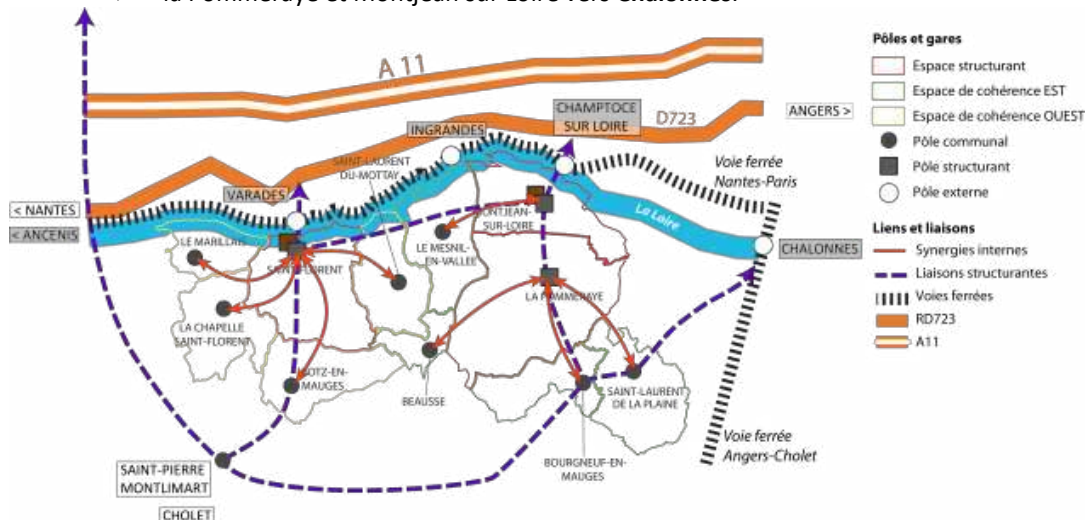
#### STRUCTURATION VERS LES AXES ET POLES EXTERNES :

Le territoire est structuré par un axe ligérien où l'on identifie trois infrastructures d'intérêt régional :

- L'Autoroute A11
- La voie ferrée Nantes Paris
- La RD 723 Nantes Angers.

Le projet de développement est appuyé sur le renforcement des synergies et des liens qui existent entre l'ensemble des communes déléguées avec comme axe structurant la RD 751 qui suit le cours de la Loire sur sa rive gauche. Ce projet est également porteur d'un renforcement des liens fonctionnels et de stratégies de développement vers les pôles externes :

- Vers Cholet par la RD 752
- Pour le territoire de **Cohérence Ouest**, il s'agit de Saint-Florent-le-Vieil vers **Varades**,
- Pour le territoire de **Cohérence Est**, il s'agit de :
  - le Mesnil-en-Vallée vers Ingrandes-Le Fresne sur Loire,
  - Montjean-sur-Loire et la Pommeraye vers **Champtocé-sur-Loire**,
  - la Pommeraye et Montjean sur Loire vers **Chalonnès**.



Ces dynamiques sont notamment liées à l'existence de gares sur 4 des pôles externes pré-cités et notamment celles de Varades d'une part et de Chalonnès d'autre part, cette dernière bénéficiant d'une meilleure desserte.

## 2. Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs

Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'entend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle.

Localement, sur certaines communes déléguées, en raison des faibles possibilités de densification, ou de contraintes techniques (topographie, assainissement, risque), ce pourcentage pourra être moins élevé.

Le PADD affirme ainsi la volonté de privilégier le développement de l'urbanisation du territoire :

- Majoritairement dans les 11 agglomérations de chaque commune déléguée formant le territoire communal,
- De façon limitée dans le village de la Boutouchère. Cette urbanisation pourra se faire :
  - Au sein de l'enveloppe urbaine du village, par densification et comblement des dents creuses,
  - En extension limitée de l'emprise urbanisée existante,

Il sera recherché les possibilités de densification du tissu urbain : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant.

La commune se réserve toutefois la possibilité de conserver des espaces non urbanisés, situés en agglomération, qui permettent de conserver un cadre de vie agréable pour les habitants : parcs urbains, jardins potagers, espaces publics, aires de jeux, etc...

Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

- Pour l'habitat :
  - Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes
  - Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante.

Ces densités minimales seront différentes selon la typologie des communes déléguées :

	Commune(s) déléguée(s) concernée(s)	Densité minimale par opération (en logements par hectare)
Communes déléguées pôles	La Pommeraye, Saint-Florent-le-Vieil, Montjean-sur-Loire	20
Communes déléguées à dominantes rurales de plus de 1 000 habitants	La Chapelle-Saint-Florent, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Saint-Laurent-de-la-Plaine	17
Communes déléguées à dominantes rurales de moins de 1 000 habitants	Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, Saint-Laurent-du-Mottay	14

Sur certaines opérations, si le site le justifie sur la base de critères environnementaux ou paysagers ou urbains, ces densités minimales pourront être revues à la hausse voire dans des cas exceptionnels à la baisse, si la morphologie du terrain le justifie.

En tenant compte de la configuration des terrains, de la morphologie urbaine proche et des enjeux liés à la sécurité, des règles d'optimisation du foncier seront déclinées sur les espaces libres et mutables des enveloppes urbaines des pôles de la Pommeraye / Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil et sur les secteurs identifiés en OAP dans les autres communes déléguées.

Afin d'optimiser les aménagements urbains des démarches de maîtrise foncière seront entreprises. Elles permettront après réalisation de préparer des extensions urbaines comme pour les phases à venir l'opération urbaine des Vignes à La Pommeraye.

- Pour les activités économiques :

Le territoire compte 4 pôles d'activités économiques : St Florent, Montjean, La Pommeraye et Saint-Laurent de la Plaine. Conformément aux préconisations du SCOT, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser ne pourra se faire que sous les conditions suivantes (non cumulatives) :

- Pour le parc d'activités structurants, Anjou Actiparc à Saint Florent le Vieil :
  - Si la commercialisation des parcs existants est réalisée à 60 %,
  - Si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprise,
  - Si le nouveau parc ou l'extension du parc répond au besoin d'équilibrage des deux secteurs Est et Ouest.

- Pour les parcs d'activités intermédiaires situés à La Pommeraye et à Montjean-sur-Loire :
  - Si la disponibilité existante dans les zones est égale ou inférieure à 8 hectares,
  - Si les lots existants n'offrent plus une diversité de tailles recherchée par les entreprises, excluant de fait une catégorie d'entreprise.
- Pour le parc d'activités de Saint Laurent de la Plaine dans le cadre d'une réponse aux besoins communaux.

### 3. L'accueil de l'habitat pour la prochaine décennie

L'objectif est de réaliser 950 logements sur l'ensemble de la commune, à une échéance de dix ans, soit une moyenne annuelle de 95 nouveaux logements. Cette production de logements est celle estimée nécessaire pour atteindre les objectifs démographiques poursuivis (croissance moyenne annuelle de +0,8 %)

Le PLU de Mauges-sur-Loire respecte les dispositions du SCOT et s'intégrera dans les dispositions du PLH de Mauges Communauté en cours de réalisation :

- Au moins 30 % de ces nouveaux logements seront situés au sein des enveloppes urbaines existantes,
- 60 % de ces futurs logements seront localisés sur les trois pôles (La Pommeraye, Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil).
- Des objectifs seront recherchés pour les logements sociaux pour les pôles et les communes déléguées avec services et équipements.

Des principes complémentaires seront également à développer :

- Mettre en œuvre la diversification typologique des logements neufs de manière adaptée et contextualisée a minima :
  - Pour les logements groupés, sur l'ensemble des communes déléguées,
  - Pour les logements intermédiaires, sur les trois pôles structurants,
- Diversifier les formes urbaines pour se réorienter vers un urbanisme de bourg moderne, extrapolant les formes urbaines traditionnelles, mais pour lesquelles la compacité permet d'apporter une plus faible consommation foncière, de nouvelles relations de voisinage, une meilleure intimité des jardins privés et une optimisation du coût des voiries.
- Maintenir une diversité des statuts d'occupation et assurer la préservation d'une mixité sociale en prévoyant la production de logements neufs abordables destinés à la location ou à l'accession,
- Faciliter l'accès au logement des personnes âgées à proximité des équipements et des services, et de proposer une offre adaptée aux jeunes actifs.

### 4. La modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les objectifs retenus en matière de consommation d'espaces sont les suivants :

- **Pour l'habitat et les équipements :**
  - L'objectif est de réduire de 70 % la consommation d'espaces, par rapport à la consommation constatée depuis le fin du XXème siècle.
  - Cela se traduit par un maximum d'une quarantaine d'hectares consommés dans le cadre du PLU, pour une projection établie sur une dizaine d'années
- **Pour les activités économiques :**
  - Un maximum d'une vingtaine d'hectares sera affecté aux extensions des espaces à vocation économique. Cette enveloppe pourra être revue à la hausse en cas d'implantation économique exceptionnelle ou d'un besoin lié à l'agrandissement non anticipé d'une entreprise existante. Ces espaces d'extension viendront compléter les surfaces disponibles aménagées ou en cours d'aménagement ainsi que les possibilités d'optimisation du foncier existantes dans les zones d'activités urbanisées.
- **Pour les autres vocations :**
  - Une consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers pourra être accordée dans le cadre de projets identifiés : développement touristique, installation de stockage de déchets inertes (ISDI), équipement structurant, etc...

### III. ASSURER LE MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

#### 1. Le développement économique

##### a) Des principes généraux

- Favoriser un rééquilibrage de l'offre en parc d'activités structurants et intermédiaires en concentrant l'effort sur le secteur Est,
- Permettre la diversification du tissu industriel existant, en favorisant l'implantation d'activités de services aux entreprises et aux particuliers, dans les centres-bourgs si possible, ou dans les parcs d'activités le cas échéant,
- Privilégier l'implantation des activités de services au sein des centre-bourgs, plutôt que dans les zones d'activités

##### b) Des dispositions spécifiques

- **Concernant l'industrie et l'artisanat :**
  - Maintenir et développer les activités existantes, en offrant des conditions favorables pour leurs éventuelles extensions,
  - Localiser les sites d'activités industrielles dans les parcs structurants (Anjou Acti-Parc La Lande), les parcs intermédiaires identifiés au SCoT (La Pommeraye et Montjean) et le parc Bellenoue à Saint-Laurent-de-la-Plaine,
  - Proposer des dimensions de terrains diversifiées, afin de répondre aux besoins de chaque type d'activité,
  - Le maintien et le développement des activités artisanales installées hors sites d'activités dédiés, sera pris en compte et organisé,
  - Autoriser l'implantation et le développement des activités artisanales :
    - Dans les zones artisanales réparties sur tout le territoire,
    - Dans les parcs d'activité intermédiaire,
    - À l'intérieur de l'agglomération pour les activités ne générant pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées (bruit, circulation, poussière,...),
    - Dans les parcs structurants, une partie du parc pourra être réservée à ces activités à rayonnement local.
  - Interdire les nouvelles activités en campagne (en dehors des activités liées à l'agriculture),
  - Autoriser une évolution limitée pour les sites d'activité existants, et autoriser l'extension pour les sites les plus développés.
  - Permettre sur des sites adaptés la valorisation des ressources internes en matériaux.
- **Concernant l'agriculture :**

Les activités agricoles occupent la plus large partie du territoire communal. Le potentiel agronomique, biologique et économique de ces territoires doit donc être pérennisé pour assurer le maintien et le développement des structures agricoles existantes et pour permettre l'installation de nouveaux exploitants. Il s'agit en particulier :

- Encourager le développement et l'installation des structures agricoles
- D'offrir les garanties réglementaires d'un développement des exploitations agricoles
- De permettre le développement des activités complémentaires à l'activité agricole en autorisant sur tout le territoire des possibilités de diversification, notamment la commercialisation / vente directe, les visites d'exploitation, la méthanisation, l'accueil et l'hébergement touristique.
- De limiter les contraintes au développement en limitant les implantations de tiers à proximité de sites d'exploitation.
- Assurer la protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de ces activités,
- Privilégier les projets de développement urbain en associant valorisation des espaces libres, développement en continuité des espaces urbanisés en visant pour ces derniers à une localisation sur des sites de moindre impact agricole,
- Assurer une protection adaptée des secteurs viticoles d'appellation,
- Identifier en zones naturelles, agricoles et forestières les constructions existantes d'intérêt patrimonial susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,

- Autoriser le développement des filières de diversification des activités agricoles,
- Respecter la Charte agriculture et urbanisme concernant les possibilités de construction des logements de « fonction », d'extension et de réalisation d'annexes aux habitations existantes
- Permettre le développement de la filière méthanisation.
- **Concernant l'équipement commercial :**
  - Favoriser le maintien et permettre le développement du potentiel de commerces de proximité dans l'ensemble des bourgs, au minimum à hauteur de l'existant en favorisant les facteurs de commercialité (accès, stationnement, visibilité, ...) et dans une moindre mesure sur le site de Bellenoue,
  - Identifier des linéaires commerciaux sur lesquels des règles moins strictes pourront être prévues, afin de faciliter l'implantation de nouveaux commerces,
  - Aménager des espaces réservés au stationnement lorsque des manques sont identifiés, y compris pour les deux-roues
- **Concernant le développement touristique :**
  - S'approprier La Loire comme support de la stratégie de développement touristique de la commune,
  - S'appuyer sur la qualité des paysages, du patrimoine historique et des espaces naturels pour renforcer l'attractivité touristique,
  - Développer des équipements permettant l'essor du tourisme fluvial sur la Loire
  - L'Evre est un autre support de développement touristique, en lien avec les communes voisines,
  - Intégrer les outils réglementaires pour développer et conforter l'accueil du public dans les sites d'intérêt touristique,
  - Proposer des projets touristiques structurants à l'échelle communale ou communautaire,
  - Permettre le développement de l'accueil en milieu agricole en autorisant sur tout le territoire le confortement des possibilités de diversification de l'activité agricole,
  - Viser en particulier le public familial dans le développement touristique, avec une attention particulière sur l'offre à destination du jeune public en agissant pour :
    - Maintenir et développer des animations proposées tout au long de l'année et particulièrement en période estivale afin d'avoir une commune nouvelle dynamique et attractive,
    - Créer les conditions favorables pour le développement de nouveaux hébergements touristiques,
    - Proposer des services adaptés aux demandes des touristes,
    - Conserver la complémentarité entre les campings de Saint-Florent-Le-Vieil, de Montjean-sur-Loire et de la Pommeraye,
    - Valoriser le circuit de la « Loire à vélo » : facteur fort dans l'économie touristique locale, et en faire la promotion, notamment à destination de la clientèle étrangère,
    - Favoriser l'aspect qualitatif à l'aspect quantitatif dans l'entretien des sentiers pédestre, à ce titre, la commune souhaite inscrire quelques uns de ses sentiers au PDIPR,

## 2. Le développement des communications numériques

- S'appuyer sur le réseau de communications numériques départemental existant pour les entreprises en zones d'activités organisées,
- Privilégier la mise en place des réseaux de fibre optique dans les agglomérations au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT et dans les opérations structurées haut débit,

## 3. La performance énergétique du territoire

- Améliorer la performance du bâti ancien et viser la performance énergétique des constructions neuves, en lien avec le futur Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET) de Mauges Communauté
- Poursuivre la dynamique de développement du recours aux énergies renouvelables
- Favoriser l'émergence de constructions offrant une auto-suffisance énergétique,
- Permettre le développement de projets liés à la méthanisation ou à la production de biogaz.

## IV. DEFINIR DES OUTILS POUR ASSURER LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL, SOURCES D'IDENTITE

### 1. La qualité du patrimoine bâti

La prise en compte du patrimoine bâti passe par la volonté de maintien de certaines structures anciennes et par le fait de permettre la réhabilitation. Les règles mises en place auront pour objectifs de :

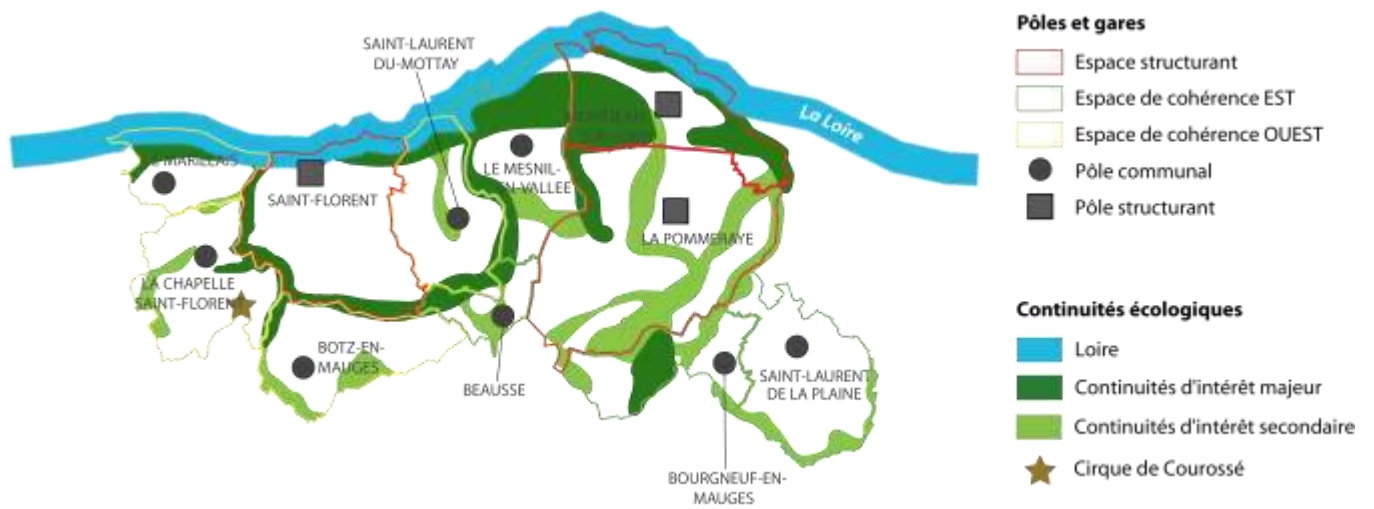
- Définir des mesures de protection pour encadrer l'évolution des éléments bâtis les plus remarquables du territoire, le petit patrimoine et des éléments historiques participant à la qualité du territoire (murs, cabanes viticoles...).
- Accompagner le règlement écrit de prescriptions et de recommandations permettant d'assurer la protection du bâti patrimonial, assurer la protection du bâti patrimonial majeur,
- Identifier le bâti patrimonial de qualité et le protéger par la mise en place d'un permis de démolir,
- Assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la structure historique des centres-bourgs, en particulier pour les communes déléguées de Montjean-sur-Loire et de Saint-Florent-le-Vieil. Cette disposition porte en particulier sur la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, avec une compatibilité à assurer entre le Plan Local d'Urbanisme et l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.
- Préserver l'existence du patrimoine bâti en milieu rural et permettre son évolution (réhabilitation, changement de destination, extensions limitées, ...). Cette mesure s'appliquera aux villages et hameaux dont la vocation est essentiellement résidentielle. Cette possibilité de valorisation du bâti d'intérêt patrimonial en campagne sera possible dès lors que cela ne remet pas en cause l'exercice des activités agricoles en place.

### 2. La valorisation des paysages identitaires

- En lien avec les paysages ligériens exceptionnels définis notamment dans la DTA et pour partie (Saint-Florent Le Vieil/Le Marillais/Varade) en cours de classement, intégrer dans le projet de PLU les dispositions utiles à une prise en compte et une valorisation de ces lieux,
- Accorder un traitement adapté pour la valorisation paysagère des deux promontoires que sont Montjean-sur-Loire, et Saint-Florent-le-Vieil,
- Identifier et préserver les cônes de vue majeurs sur le grand paysage,
- Intégrer au projet réglementaire les dispositions nécessaires à la bonne intégration des extensions urbaines sur les agglomérations,
- Valoriser la vallée de l'Evre au travers de règles adaptées à son paysage naturel,

### 3. La préservation des richesses environnementales

- Préserver les espaces naturels remarquables, pour leur rôle de réservoirs de biodiversité, tout en soulignant la vocation agricole de certains d'entre eux,
- Mettre en œuvre une gestion adaptée de l'occupation des sols, afin de garantir les continuités écologiques entre ces grands réservoirs de biodiversité,
- Préserver la trame bocagère par la mise en œuvre de mesures de protections appropriées, en particulier sur les haies en rupture de pente en raison de leur rôle hydraulique,
- Différencier les haies en fonction de leur niveau d'enjeu selon le principe de protection différenciée et de gestion de celles-ci,
- Protéger la nature « ordinaire », notamment en milieu urbain (zones humides, haies, arbres isolés, sites naturels abritant des chiroptères ou d'autres espèces protégées),
- Appliquer le principe de protection de la ressource naturelle (eau, consommation d'espaces).



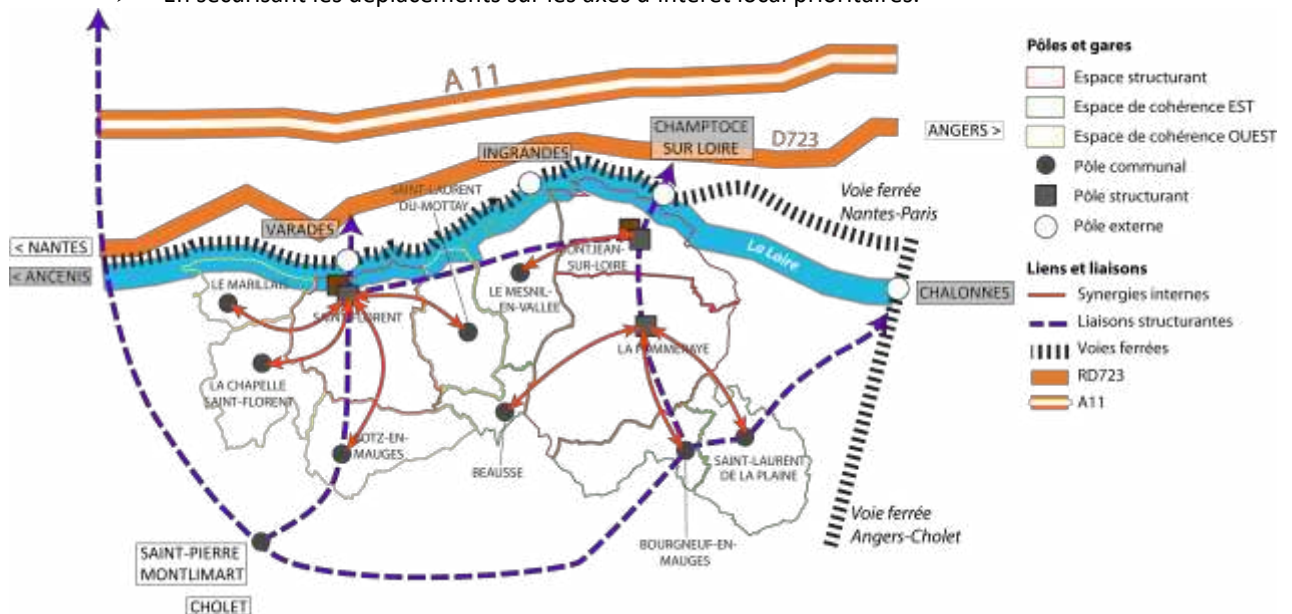
## V. INSCRIRE LE PROJET PLU DANS LA PERSPECTIVE D'UNE PRESERVATION DURABLE DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS

### 1. Les équipements

- Assurer le maintien d'une offre qualitative de services publics et d'intérêt collectif sur l'ensemble des pôles par une mutualisation adaptée aux besoins et aux moyens du territoire.
- Améliorer le service de soin en quantité et en qualité (coordination autour du patient et la prévention),
- Favoriser le maillage de l'offre de santé,
- Renforcer l'attractivité de l'offre pour d'éventuels successeurs.

### 2. Les transports et les déplacements

- **Au niveau de l'ensemble du territoire communal :**
  - Limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux,
  - Améliorer des liaisons routières d'intérêt communautaire :
    - Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Florent-le-Vieil, Varades, RD 723,
    - Saint-Laurent-de-la-Plaine, la Pommeraye, Montjean-sur-Loire, Champtocé-sur-Loire, RD 723, A 11,
    - Saint-Florent-le-Vieil, Montjean-sur-Loire,
  - Prendre en compte avec les différents acteurs concernés, notamment le Conseil Départemental, la gestion du trafic poids lourds dans les centres et en particulier au niveau des franchissements de la Loire
  - Conforter les liens et les synergies de déplacements au sein des espaces de cohérence territoriale :
    - En améliorant les liaisons douces entre les pôles,
    - En sécurisant les déplacements sur les axes d'intérêt local prioritaires.



- **Concernant l'intermodalité :**
  - Développer l'intermodalité en lien avec Mauges Communauté, autorité organisatrice des mobilités, à travers la valorisation de l'outil Transport A la Demande (TAD), notamment pour le rabattement vers les gares de l'axe ligérien.
- **Concernant les modes actifs (marche à pied, vélo, ...) :**
  - Mettre en place à l'échelle de la commune un schéma de développement des modes actifs afin de développer le réseau des liaisons douces à l'échelle de toutes les agglomérations et étudier la création de liaisons douces sécurisées, en site propre, entre les communes déléguées,
  - Prévoir la réalisation d'itinéraires cyclables de rabattement vers les gares,
  - Offrir des conditions de stationnement adaptées à proximité des pôles d'attraction (commerces, équipements sportifs, pôles d'intermodalité, etc...)
  - Prévoir des continuités pour les modes doux pour tout nouvel aménagement,
  - Améliorer la situation existante

### 3. La prise en compte des risques et des nuisances

- Limiter les projets de développement urbain (densification / extension, habitat / activités) sur les secteurs soumis à des risques majeurs, en particulier les risques d'inondation ou d'effondrement minier.
- L'objectif visé est de n'autoriser, notamment en termes de non augmentation des nombres d'habitants et de biens exposés au risque que les constructions et installations qui sont compatibles avec les risques concernés,
- Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets de développement et ne pas accueillir de nouvelles activités génératrices de nuisances à proximité de l'habitat ou des sites accueillant de la population,
- Implanter une zone tampon entre les zones d'activités génératrices de risques et de nuisances et les projets de développement de l'habitat,
- Intégrer la présence de Radon dans les informations et conseils à destination des porteurs de projets immobiliers

