1. RAPPORT DE PRESENTATION

Orée-d'Anjou

PLU Plan Local d'Urbanisme

Un projet pour notre commune

Prescription	Arrêt	Approbation
27/09/2013	25/09/2018	29/10/2019

Sommaire

PREAMBULE 3

1. CONTEXTE TERRITORIAL 7

1. POSITIONNEMENT INTERCOMMUNAL 8
2. CONTEXTE COMMUNAL ET MAILLAGE ADMINISTRATIF 13

2. DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE 26

1. ASPECTS DEMOGRAPHIQUES 27
2. LE PARC DE LOGEMENTS 44
3. LES MARCHES IMMOBILIER ET FONCIER 75
4. DEVELOPPEMENT URBAIN ET STRUCTURE TERRITORIALE 99
5. POPULATION ACTIVE - ECONOMIE 145
6. ÉQUIPEMENTS / SERVICES 176

AMENAGEMENT NUMERIQUE 182

7. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 188

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 198

1. CADRE PHYSIQUE 199
2. LA RESSOURCE EN EAU 207
3. PAYSAGE ET CADRE DE VIE 227
4. LES ESPACES NATURELS 263
5. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 283
6. HYGIENE, SANTE, SECURITE 290
7. LA GESTION DES DECHETS 295
8. LES CHOIX ENERGETIQUES 298
9. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 303

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX OPERES AU SEIN DU PLU 306

1. SCENARIOS ET CHOIX OPERES, JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS CONTENUES DANS LE PADD 307
2. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 357
3. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 360
4. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS PRECEDENTES AVEC LES OAP 368
5. INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 450

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 454

Préambule

Par arrêté préfectoral du 23 novembre 2015, à compter du 15 décembre 2015, a été créée la commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Elle est constituée de l'ensemble des communes déléguées consituant l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Champtoceaux, à savoir :

- **Bouzillé,**
- **Champtoceaux,**
- **Drain,**
- **Landemont,**
- **Liré,**
- **Saint-Christophe-la-Couperie,**
- **Saint Laurent des Autels,**
- **Saint Sauveur de Landemont,**
- **La Varenne.**

Au sein de la commune nouvelle, les communes sont instituées en tant que communes déléguées en reprenant le nom et les limites territoriales des anciennes communes. Tout au long des documenbts constituifs du PLU d'Orée d'Anjou, les références éventuelles à la Communauté de Communes du Canton de Champtoceaux doivent s'entendre comme Orée d'Anjou. Les références aux communes A, B, C… sont des références aux actuelles communes déléguées.

1.1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000. Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le PLU est un document de planification qui présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLU est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le PLU se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLU devra être établi « *au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de*

développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques »

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement et les pièces graphiques
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les annexes

1.2. Un document de planification répondant à un cadre législatif

L'élaboration du PLU de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLU devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

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 des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

1.3. Un projet commun et partagé

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes déléguées. La réflexion de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle communale.

Toutes les communes déléguées du territoire sont couvertes par un document d'urbanisme. Ceux-ci, pour certains récents, s'inscrivent en cohérence avec les objectifs les plus récents (SCoT, Grenelle…) et devront être intégrés à la réflexion communautaire quant à la politique d'aménagement et de développement.

- Bouzillé, PLU, 2013 ;
- Champtoceaux, PLU, 2004 ;
- Drain, PLU, 2012 ;
- La Varenne, PLU, 2013 ;
- Landemont, PLU, 2007 ;
- Liré, PLU, 2011 ;
- Saint-Christophe-la-Couperie, PLU, 2008 ;
- Saint-Laurent-des-Autels, PLU, 2005 ;
- Saint-Sauveur-de-Landemont, POS, 1999.

Le PLU de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou couvre l'intégralité du territoire. Les prescriptions, même si elles peuvent tenir compte de spécificités, sont à étudier et définies dans un souci **d'aménagement global**.

- **Le PLU reprendra en compte les orientations et les objectifs de l'habitat** issue du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et des objectifs habitat retenus dans le SCoT du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013.
- Un Schéma d'Aménagement Communautaire (SAC) et un Plan d'Action Foncière (PAF) ont été réalisés à cet effet à l'été 2013 dans le cadre d'une contractualisation avec le GIE Anjou Urbanisme Durable (CAUE, SODEMEL, CG49) et serviront de base à la réflexion communale.
- Le PLU sera l'occasion **d'approfondir plus localement le travail sur la Trame verte et bleue** mené à l'échelle du SCoT en lien avec le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) Loire et Mauges.
- Le PLU intégrera en annexe un **Règlement local de publicité, afin d'encadrer** la publicité sur l'ensemble de son territoire afin de privilégier la mise en valeur en intégrant des acteurs économiques et touristiques locaux.

Par délibération en date du 29/09/2016, et conformément à la possibilité offerte par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, la commune d'Orée d'Anjou a souhaité appliquer le Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur à compter du 01/01/2016.

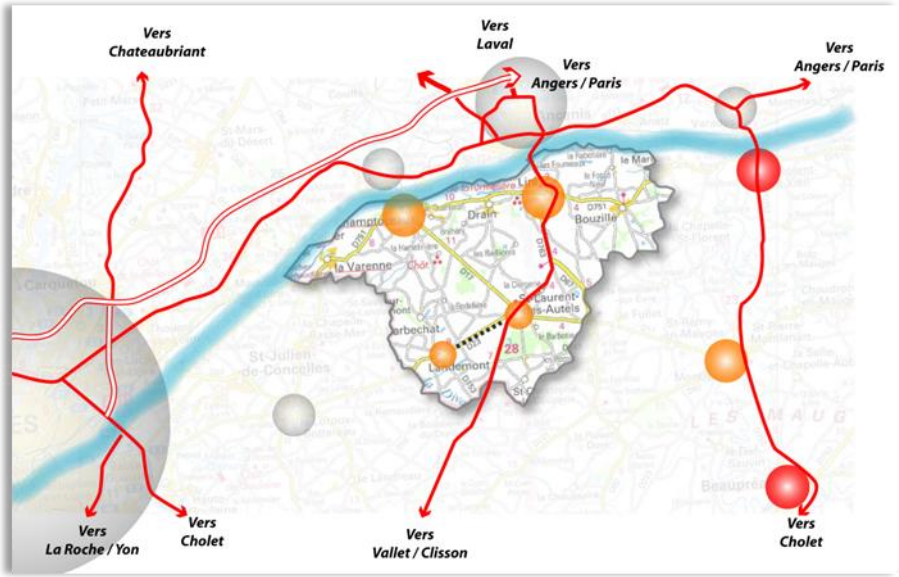
1. CONTEXTE TERRITORIAL

1. Positionnement intercommunal

1.1. Structuration du territoire

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou se trouve au Nord-Ouest du Pays des Mauges, en limite départementale du Maine et Loire avec la Loire Atlantique, à l'intérieur du triangle constitué des villes de Nantes-Angers-Cholet. La commune nouvelle d'Orée d'Anjou est sous l'aire d'influence de la métropole nantaise et du pôle urbain d'Ancenis, proche du vignoble nantais et marquée par la Loire en limite Nord, lui conférant des paysages et un patrimoine de grande qualité.





L'organisation territoriale de la commune d'Orée d'Anjou se caractérise par des bourgs de taille importante sans réelle polarisation à l'échelle communautaire. Cet **équilibre territorial** s'explique à la fois par la **complémentarité** existant entre les pôles relais du territoire et par **l'attractivité de pôles significatifs extérieurs** au territoire (Nantes et Ancenis localement).

Entre Loire, vignoble, bocage et disposant d'une topographie parfois marquée, le territoire tire un de ses principaux atouts dans la **qualité du cadre de vie** qu'il est à même d'offrir à ses habitants et usagers.

Le territoire est couvert par **2 sites Natura 2000 (ZPS et SIC : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et zones adjacentes**). Le territoire bénéficie de caractéristiques paysagères et environnementales remarquables. Ce cadre de vie est générateur d'une **importante attractivité,** notamment vis-à-vis d'une agglomération nantaise au desserrement important dans les années 2000 *(+2% de croissance*

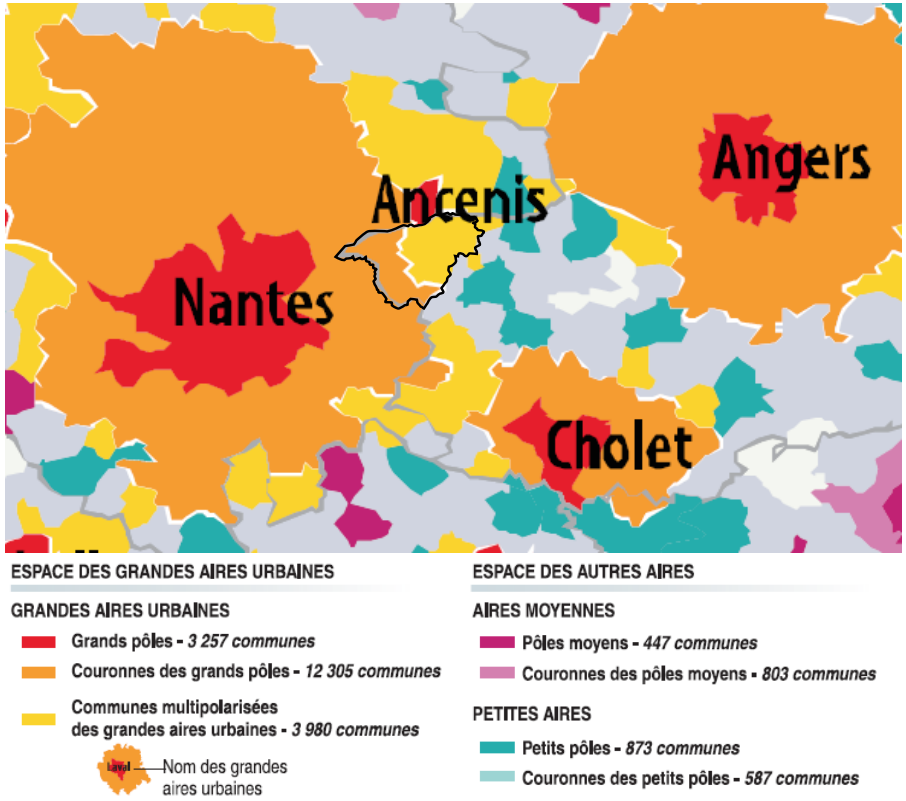
annuelle moyenne à l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou sur la période 1999-2010). Il est à noter que la **dynamique du secteur Ouest du territoire a été sensiblement plus importante que celle du secteur Est** (Drain / Liré / Bouzillé) sur la période 1999-2010 (en raison de l'éloignement plus important par rapport à la métropole régionale).

Les petits bourgs de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou sont donc en proie à des **mutations et tensions importantes** que le PLU devra maîtriser, accompagner, voire infléchir. Si l'activité agricole, de par les multiples facettes qu'elle revêt sur le territoire communautaire (élevage, culture, vignes, maraîchage en partie Ouest du territoire…), constitue une **activité économique et identitaire fondamentale**, le développement territorial doit trouver le juste équilibre permettant l'accueil de populations nouvelles dans de bonnes conditions et la limitation de la consommation des espaces agricoles. **A ce titre, les risques liés aux extensions urbaines et au mitage des villages et hameaux du territoire devront nécessairement être mesurés dans le cadre de l'élaboration du PLU**.

NB : un diagnostic agricole spécifique a été réalisé par la Chambre d'Agriculture, en parallèle de l'élaboration du PLU. Celui-ci est annexé au présent rapport de présentation.

1.2. Le Territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou au sein des aires urbaines de Nantes et Ancenis : des communes multi polarisées, bénéficiant d'une façade ligérienne

Une aire urbaine nantaise qui étend son influence sur le territoire de la commune d'Orée d'Anjou en matière d'emploi



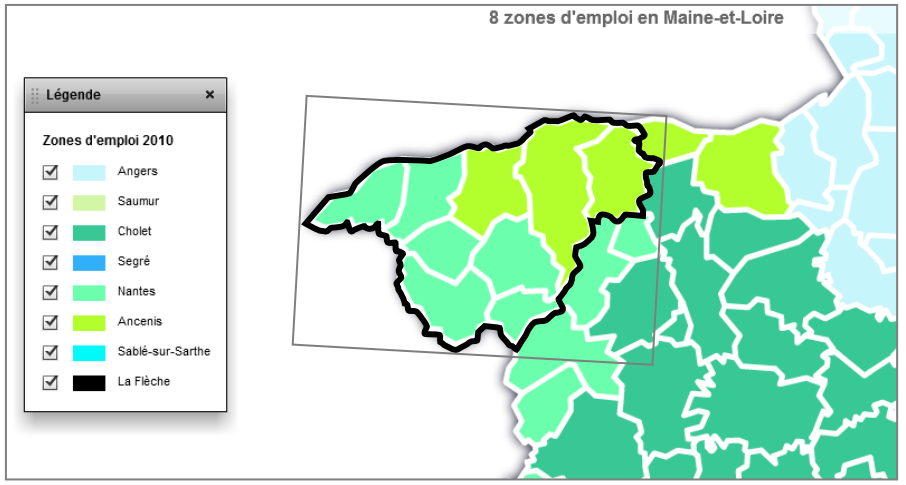
Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur le territoire. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

En 2010, l'INSEE définit les nouvelles aires urbaines et influences des pôles urbains limitrophes : principalement Nantes et Ancenis.

DEFINITIONS

- ***Une aire urbaine est composée d'un pôle et le plus souvent d'une couronne. Un pôle est une unité urbaine d'au moins 1 500 emplois. Sa couronne correspond aux communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif. Sont considérées en 2010, comme communes appartenant à la couronne du grand pôle qu'est Nantes : La Varenne, Champtoceaux, Saint Sauveur de Landemont, Landemont, Saint Christophe la Couperie.***
- ***Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines sont les communes situées hors des aires, dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs grandes aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles. Sont considérées comme multipolarisées (Nantes, Ancenis, voire Angers) les communes suivantes : Liré, Drain, Bouzillé, Saint Laurent des Autels***
- ***Les communes isolées hors influence des pôles sont les communes n'appartenant pas à une aire et non multipolarisées.***

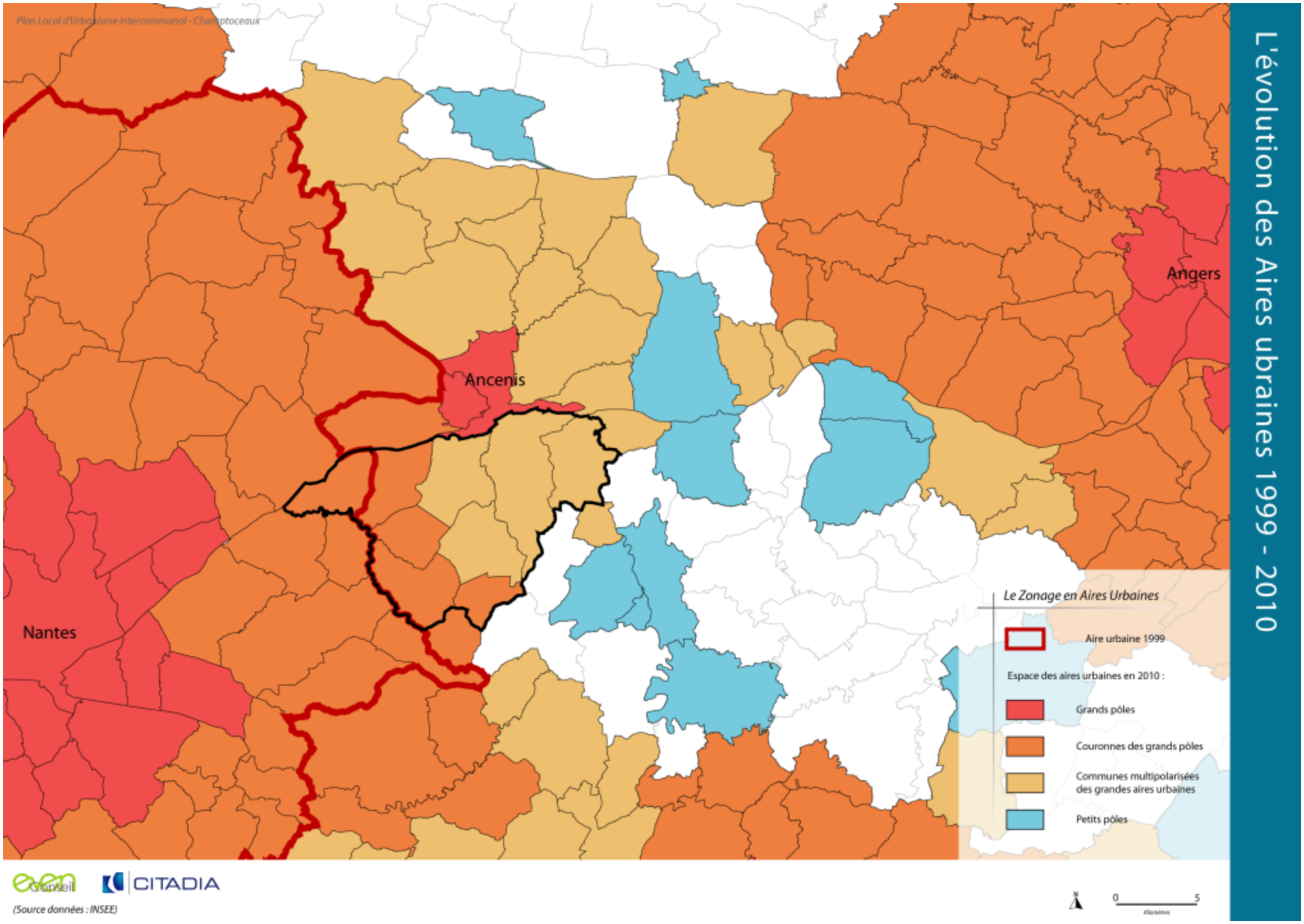
Zones d'emploi du Maine et Loire (Source ADIL 49)



Comme l'illustre la carte ci-après, une évolution significative est à noter concernant le rôle fondamental qu'a exercé la métropole nantaise sur le développement de la commune nouvelle au cours des années 2000. Ainsi, en 1999, seule la commune déléguée de La Varenne était intégrée à l'aire urbaine nantaise.

Cette évolution de l'aire urbaine de la capitale régionale, parmi les métropoles les plus dynamiques de France explique la singularité du territoire d'Orée d'Anjou en matière de développement, comparativement aux autres territoires de Mauges Communauté.

Evolution du périmètre de l'aire urbaine nantaise entre 1999 et 2010 (Insee)



Toutefois, si l'on ne prend plus en compte uniquement les déplacements domicile-travail mais également les services et équipements de la vie courante, comme le fait le **zonage en bassins de vie de l'INSEE**, le territoire de la commune d'Orée d'Anjou appartient à deux bassins de vie ruraux, celui d'Ancenis et est également sous influence périurbaine de l'agglomération Nantaise. La commune nouvelle intègre également les zones d'emploi de Nantes et d'Ancenis.

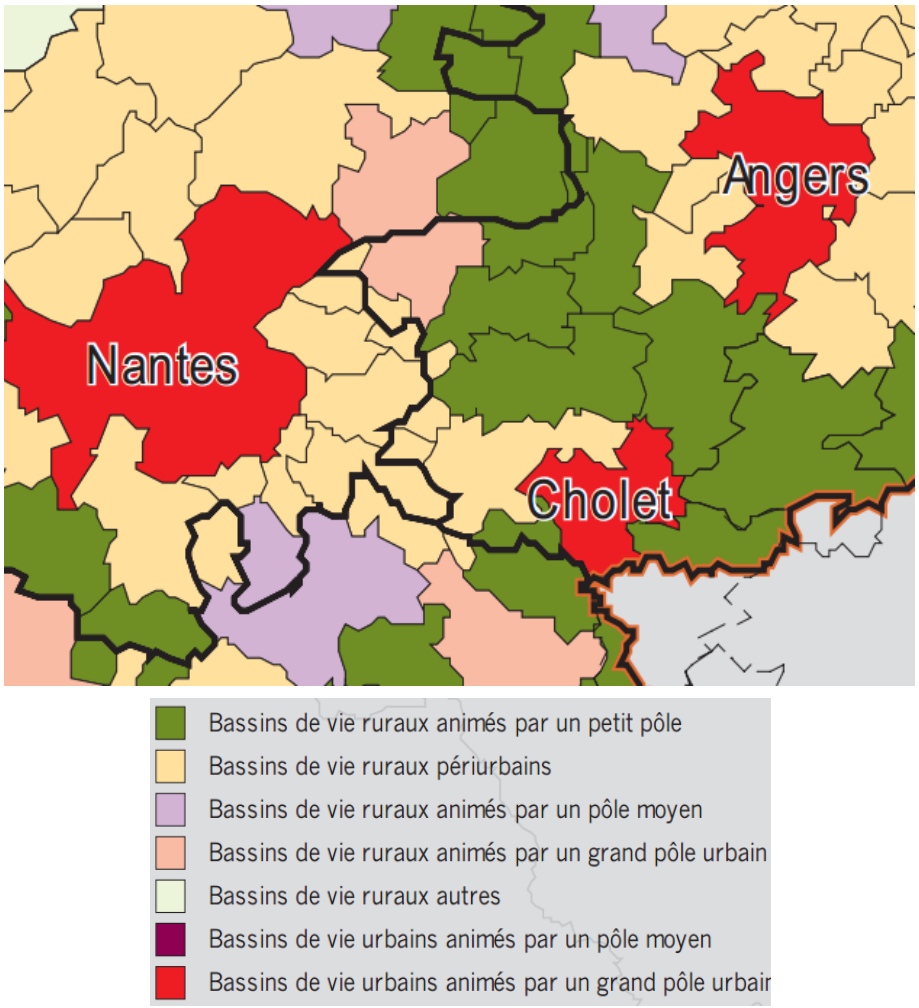
Une attractivité davantage exercée par le bassin de vie d'Ancenis en matière de consommation et de fréquentation des services

Définition Insee : « En France, les bassins de vie sont définis comme les plus petits territoires au sein desquels les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants. »

Ainsi, si le territoire communautaire se structure de plus en en direction de l'agglomération nantaise en matière de flux domicile-travail, le bassin de proximité (consommation, fréquentation des services) reste majoritairement celui d'Ancenis sauf pour les communes déléguées de La Varenne et de Landemont orientés vers Nantes).

Zonage en bassins de vie 2012

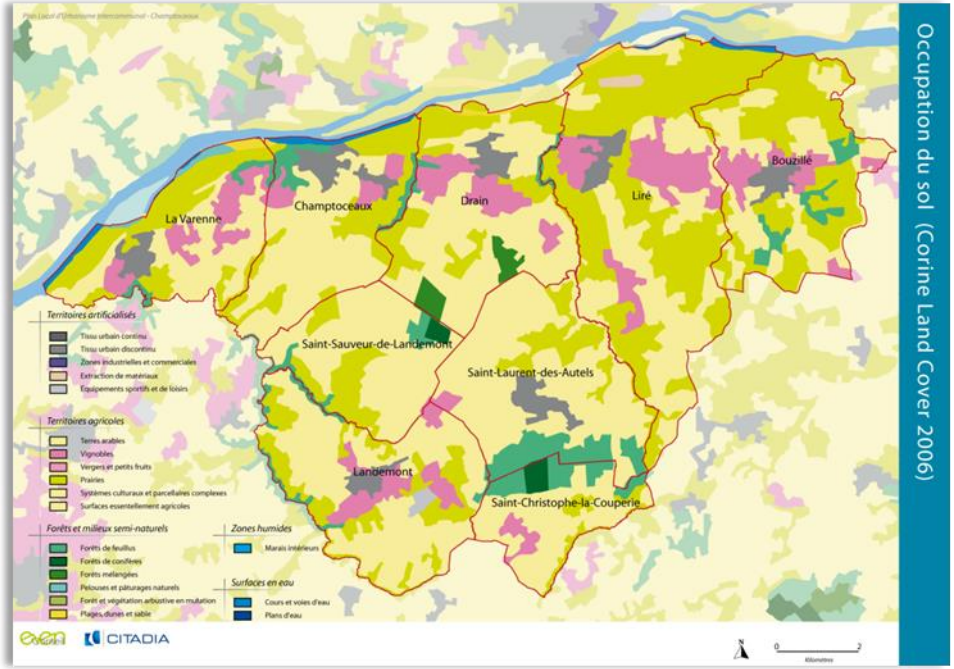
Source : INSEE, RGP 2009 et Base Permanente des Équipements



2. Contexte communal et maillage administratif

2.1. La Communes nouvelle d'Orée d'Anjou

Étendue sur près de **15 634 hectares**, elle est composée de **neuf communes déléguées** : Bouzillé, Champtoceaux, Drain, La Varenne, Landemont, Liré, Saint-Christophe-la-Couperie, Saint-Laurent-des-Autels et Saint-Sauveur-de-Landemont.



La commune nouvelle d'Orée d'Anjou a une longue tradition de coopération et de mutualisation des compétences depuis la création du premier Syndicat Intercommunal en 1964. Par la suite, la forme juridique a évolué en fonction des lois de décentralisation en District puis en Communauté de Communes et enfin en Commune nouvelle depuis le 15 décembre 2015.

À compter de cette date, la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est substituée à la communauté de commune du canton de Champtoceaux

Précédemment, les 9 communes du canton ont transféré progressivement des compétences à l'Intercommunalité qui a elle-même développé celles qui ne pouvaient être prises directement par chacune des Communes. Depuis la substitution de l'intercommunalité, les compétences ci-dessous sont régies par la commune nouvelle :

- l'entretien de la voirie.
- les actions en direction des publics scolaires : la construction de la piscine, du restaurant scolaire puis du collège Georges Pompidou et de la salle omnisports des Garennes ;
- les actions vers l'agriculture par la création et l'entretien du réseau hydraulique ;
- les actions sociales : soutien au centre aéré, aux associations d'insertion ASECC et AGIR, aux actions du Centre socioculturel intercommunal, de l'ADMR et du SSIAD ;
- les actions culturelles via les aides aux écoles de musique et de danse, ainsi que la redéfinition du musée Joachim du Bellay à vocation touristique dont elle assure la gestion en régie ;

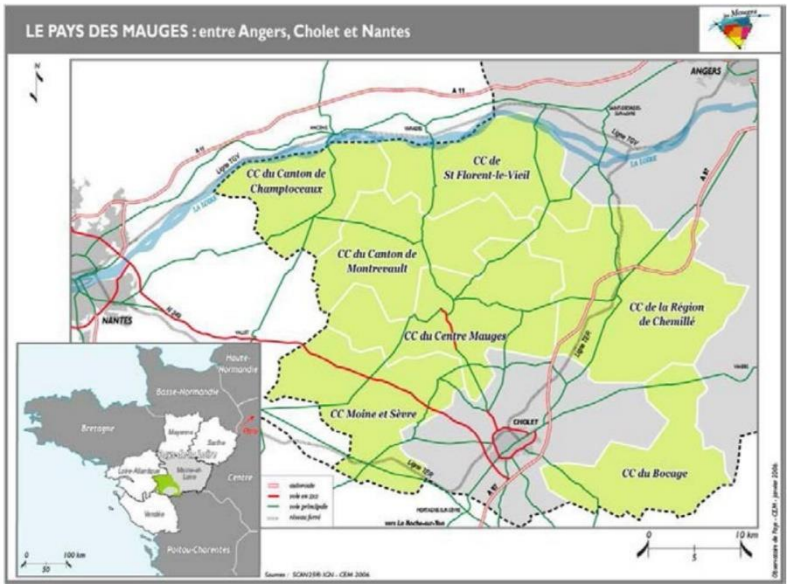
- les actions en matière d'habitat par la mise en œuvre des différents programmes d'État et du Conseil Départemental ;
- les actions en faveur du développement économique : création de zones communals et réalisation de bâtiments relais ;
- les actions en matière d'assainissement non collectif avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
- les actions en faveur de l'environnement : actions découlant du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire, l'inventaire des zones humides et des cours d'eaux, les plans de désherbage, le Contrat Territorial des Milieux Aquatiques (CTMA), le contrat régional de bassin-versant (CRBV) "Goulaine - Divatte - Haie d'Allot" ;
- les actions environnementales par la gestion des déchetteries et la mise en place de la collecte sélective en collaboration avec AGIR et AGIREC ;
- La rénovation (actuelle) de l'office de restauration scolaire ;
- l'élaboration des documents d'urbanisme.

2.2. Articulation avec les documents d'ordre supérieur

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres. Le plan local d'urbanisme de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou devra être compatible avec :

SCoT du Pays des Mauges (et sa Trame Verte et Bleue)

Le périmètre du SCoT est identique à celui du Syndicat Mixte du Pays des Mauges qui en est la structure pilote. Créé en 1978, le Syndicat Mixte comprend actuellement 61 communes ou communes déléguées.

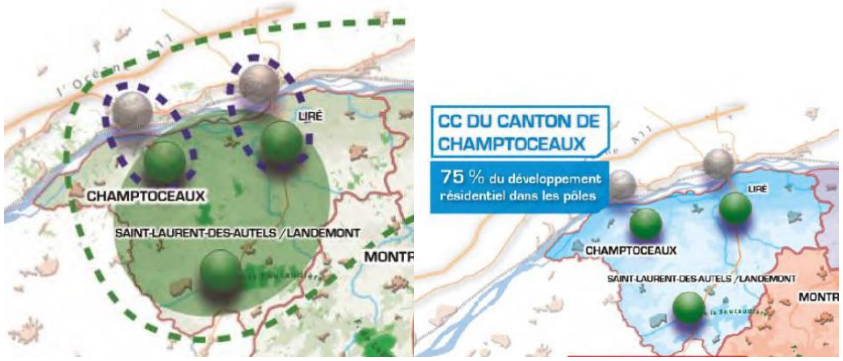


Source : rapport de présentation du SCoT

Le SCoT du Pays des Mauges a été engagé en avril 2009. Il a été élaboré dans la perspective d'une compatibilité avec les lois Grenelle. L'arrêt de projet SCoT a été voté par délibération du Comité Syndical en date du 15

octobre 2012. Après avoir été soumis pour avis aux communes et communautés de communes du Pays ainsi qu'aux communes et territoires voisins et personnes publiques associées, une enquête publique a eu lieu en avril-mai 2013. Le dossier modifié a été approuvé en Comité Syndical le 8 juillet 2013.

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou est identifiée dans le SCoT en tant que **polarité secondaire** (formée par plusieurs communes pôles secondaires dont certaines associées à des pôles hors du territoire du Pays des Mauges (**Champtoceaux associé à Oudon / Liré associé à Ancenis / St-Laurent-des-Autels / Landemont)**).



Source : Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

Les pôles définis dans le SCoT **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.

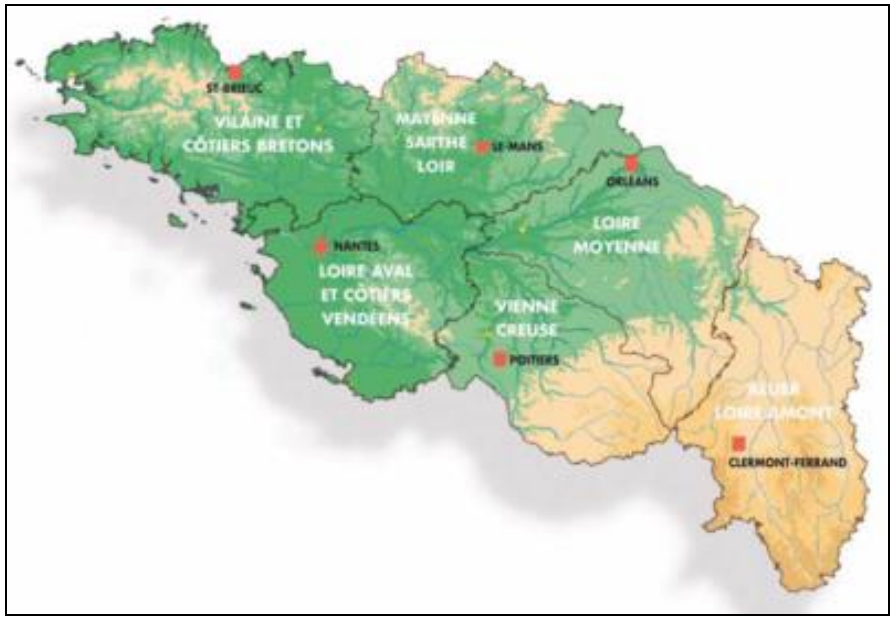
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le document ; les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte. Il est toutefois prévu dans la loi de transposition de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau en cours d'approbation, d'imposer la compatibilité au SDAGE des documents d'urbanisme.

Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux. Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne.

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'une première révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux. Cette révision a abouti en octobre 2009 par l'adoption d'un SDAGE à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la période 2010-2015. Enfin, une nouvelle révision a été entreprise et a abouti à un nouveau SDAGE pour la période 2016-2021, qui s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015.



Territoire concerné par le SDAGE : Bassin Loire Bretagne (Source : Comité de Bassin Loire Bretagne)

Orientations du SDAGE 2016-2021 :

1 - Repenser les aménagements de cours d'eau

L'artificialisation des cours d'eau perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient de modifications physiques (recalibrage, création d'étangs, destruction de zones humides), de modification du régime des cours d'eau (régulation des débits, prélèvements, dérivation, écluses, …).

4 orientations :

- Améliorer la connaissance ;
- Favoriser la prise de conscience des maîtres d'ouvrage et des habitants ;
- Préserver et restaurer le caractère naturel des cours d'eau ;
- Prévenir toute nouvelle dégradation.

2- Réduire la pollution par les Nitrates

Les nitrates sont des éléments qui favorisent l'eutrophisation des cours d'eau et les phénomènes de marées vertes sur le littoral. Ils sont essentiellement dus à l'agriculture (fertilisation) et à l'élevage. Une réduction des ¾ des points de suivis observés est notée pour les cours d'eau en zones vulnérables. Pour les eaux souterraines, seule la moitié des points de mesure est en amélioration.

3- Réduire la pollution organique et bactériologique

L'eutrophisation est un déséquilibre de l'écosystème aquatique engendré par un excès d'éléments nutritifs, notamment le phosphore. Ce phénomène affecte de nombreux plans d'eau et rivière. Les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages. La lutte contre l'eutrophisation passe par la réduction des nutriments mais aussi par la restauration de la dynamique des cours d'eau.

4- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

Tous les pesticides sont des molécules dangereuses, toxiques au-delà d'un certain seuil. Ils sont utilisés aussi bien pour des usages agricoles que domestique, urbain ou de voirie. Il s'agit d'un enjeu environnemental et de santé publique.

5- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

Leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.

- Favoriser un traitement à la source ;
- Réduire voire supprimer les rejets de ces substances.

6- Protéger la Santé en protégeant la ressource en eau

Une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas d'ingestion lors de baignade, par contact cutané ou par inhalation.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau

Certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.

8- Préserver les zones humides

Les zones humides ont considérablement régressé depuis ces 50 dernières années. Pourtant, elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux : interception des pollutions diffuses notamment en tête de bassin versant (rôle de dénitrification), régulation des débits, conservation de la biodiversité (nombre d'espèces sont inféodées pour tout ou partie de leur cycle biologique).

Les Zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les PLU en y associant les moyens de protection adéquats.

9- Préserver la biodiversité aquatique

La richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces.

10 – Préserver le littoral

11 - Préserver les têtes de bassin versant

12 – Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.

13 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers

14 – Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de La Loire approuvé le 9 septembre 2009.

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. La commune nouvelle d'Orée d'Anjou se situe dans le SAGE Estuaire de la Loire et plus précisément sur le bassin versant Divatte – Haie-d'Allot (entouré en rouge sur la carte ci-dessous).



Source : site internet du SAGE Estuaire de la Loire

Le SAGE fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 septembre 2009. Il fixe les orientations fondamentales suivantes :

Enjeux du SAGE	Code de l'environnement articles L212-3, L211-1 et L430-1
Cohérence et organisation	
1 - Qualité des milieux	Préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides Préservation des milieux aquatiques et protection du patrimoine piscicole Gestion équilibrée du patrimoine piscicole
2 - Qualité des eaux	Protection des eaux et lutte contre toute pollution Restauration de la qualité des eaux
3 - Inondations	Prévention des inondations
4 - Gestion quantitative et alimentation en eau	Développement, mobilisation, création et protection de la ressource en eau Promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau Valorisation de la ressource économique – répartition de cette ressource

Il préconise par ailleurs de réaliser un inventaire des zones humides. De plus, il impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement, d'Alimentation en Eau Potable, de risque d'inondation… dans les projets de développement.

Les enjeux sur le bassin versant Divatte – Haie-d'Allot sont relativement peu aigus sur ce vaste territoire. Il s'agit prioritairement de poursuivre la restauration des cours d'eau et assurer leur entretien.

NB : la commune d'Orée d'Anjou est également concernée par le SAGE Evre Thau Saint Denis (en cours d'approbation) sur une partie extrêmement faible de la commune déléguée de Bouzillé.

Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Maine et Loire

Conscients des enjeux majeurs de l'amélioration et du développement de l'habitat en Maine et Loire, l'Etat et le Conseil Départemental se sont associés pour élaborer un Plan Départemental de l'Habitat conformément à l'article 68 de la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement, le premier sur le territoire national. Le PDH 49 a été approuvé par le Conseil Départemental de Maine-et-Loire le 18 décembre 2007 et par l'État le 30 avril 2008.

Ce plan départemental de l'habitat doit répondre aux cinq objectifs suivants :

- Établir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement,
- Assurer la cohérence territoriale au niveau départemental,
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale,
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme,

- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

Le diagnostic départemental de l'habitat en Maine & Loire a permis de définir plusieurs orientations pour ce plan départemental, allant de la diversification des types d'habitat en réponse aux besoins multiples de la population à la requalification du parc existant. L'objectif est également de faire du Maine & Loire un département innovant en matière d'habitat par l'inscription de ce Plan Départemental dans une logique de développement durable.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage a été co-signé par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil Départemental le 29 août 2011, pour une durée de 6 ans.

Parmi les 7 orientations, deux concernent plus particulièrement les territoires et l'urbanisme :

- Faciliter l'accueil des voyageurs et leur circulation,
- Prendre en compte les attentes nouvelles en termes d'habitat.

Ce schéma est actuellement en révision. La compétence « aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » relève de Mauges Communauté.

La commune d'Orée d'Anjou figurera au prochain schéma départemental (dépassement des 5 000 habitants).

3 personnes résidant de façon permanente en Résidence Mobile de Loisirs sont identifiées au RPG de 2011, sur la commune déléguée de Bouzillé.

La traduction opérationnelle de ce schéma départemental sera définie au sein du Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration à l'échelle de Mauges Communauté.

Les principaux enjeux identifiés par le futur Schéma Départemental pour le territoire de Mauges Communauté sont les suivants :

- Améliorer la gestion et le fonctionnement des aires d'accueil existantes ;
- Identifier le besoin de création d'une nouvelle aire d'accueil sur le territoire (Mauges sur Loire) ;
- Encourager l'animation et le suivi du projet local social ;
- Assurer la sécurité juridique des occupants des terrains familiaux existants et développer, si besoin, la production d'habitats adaptés au mode de vie des gens du voyage ;
-

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R)

Selon l'article 56 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, le département établit, après avis des Communes intéressées, un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Ce dispositif juridique, complété par le décret n°86-197 du 6 février 1986 et la circulaire du 30 août 1988, précise les sentiers du Plan concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. Le Conseil Départemental choisit, lors de son élaboration, les types de randonnée qu'il souhaite encourager sur les sentiers ; toute aliénation d'un chemin rural inscrit au P.D.I.P.R. susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire doit, sous peine de nullité, comporter soit le

maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution.

Le P.D.I.P.R. poursuit deux objectifs principaux :

- La protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps,
- La valorisation touristique des chemins.

Le département du Maine-et-Loire soutient financièrement l'aménagement, le balisage et l'entretien des chemins inscrits au PDIPR.

Schéma d'Aménagement Communautaire (SAC) et le Plan d'Action Foncière (PAF)

Plus qu'une simple étude, il s'agit d'une démarche animée et mise en œuvre par Anjou Urbanisme Durable, structure associant le CAUE du Maine-et-Loire et la SODEMEL. Cette démarche, intégrée au Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et réalisée pour le compte de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou dans le cadre des contrats territoriaux, a pour objectif d'aider les élus du territoire à impulser des démarches d'urbanisme durable afin :

- de limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles,
- d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logements,
- d'identifier les secteurs les plus pertinents susceptibles de bénéficier du dispositif départemental de portage foncier.

Elle a abouti à un support d'aide à la décision en matière d'urbanisme et d'habitat à travers :

- Un document de réflexion menée à l'échelle communal, volontaire, non opposable et non réglementaire,
- Un document d'articulation entre le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Un document d'appui à la mise en œuvre des orientations du PDH,
- Un document susceptible de préfigurer la mise en œuvre d'un PLU communal.

Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021.

Ce document fixe les objectifs suivants :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;

- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) qui concerne les communes ligériennes

La stratégie de prévention des inondations est conçue à l'échelle d'un bassin versant ou d'un tronçon de vallée important, permettant d'avoir une vision globale du phénomène. Créé en 1995 par la Loi « Barnier », le Plan de Prévention des Risques (PPR) est régi par le code de l'environnement article L562_1 et suivant.

Le plan de prévention des risques inondation est un document prescrit et approuvé par l'État, Préfet de département. Il a pour but de :

- Établir une cartographie aussi précise que possible des zones de risque
- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, les limiter dans les autres zones inondables
- Prescrire des mesures pour réduire la vulnérabilité des installations et constructions existantes
- Prescrire les mesures de protection et de prévention collectives
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues

Les collectivités sont associées par le Préfet à l'élaboration du PPRI. L'élaboration comporte une étude dite « étude d'aléa » pour déterminer les hauteurs de référence aux différents points des communes (Référence à une crue historique ou au moins centennale). Ensuite, est menée une phase de concertation avec la commune concernée pour prendre en compte l'urbanisation existante et ses développements possibles et en tirer ensuite une carte des enjeux. La vulnérabilité du bâti aux inondations est analysée pour pouvoir ensuite prescrire les mesures adaptées. Du croisement des aléas et des enjeux naît un plan de zonage qui précède l'établissement du règlement.

Le territoire communal est concerné par le **PPRI des vals du Marillais-Divatte** (en rouge sur la carte ci-dessous). Ce PPRI impacte les 5 communes déléguées de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou situées au bord de la Loire (Bouzillé, Liré, Drain, Champtoceaux et la Varenne) ainsi que la commune du Marillais.



La fiche de présentation détaillée de ce PPRI est présentée ci-après.

Etat d'avancement de la procédure	Prescription : Etudes : Enquête publique : Approbation :	08.01.2001 2002-2003 15.09. au 17.10.2003 22.03.2004
Nombre de communes concernées	6	
Liste des communes concernées	Bouzillé, Champtoceaux, Drain,	Liré, Le Marillais, La Varenne
Liste des E.P.C.I. concernés	Champtoceaux, Saint-Florent	
Population des communes	8 880 habitants	
Population exposée (estimation)	250 habitants	
Principaux enjeux :	9 sièges d'exploitation agricole 1 culture spécialisée + maraîchage 10 aires de loisirs (campings…) 2 bâtiments publics 8 bâtiments industriels ou commerciaux 7 équipements traitements des eaux	
Superficie des laizes inondables (P.H.E.C.)	2 695 ha	
Pourcentage des zones inondées/ sur surfaces des communes	2 695 ha : = 10 908 ha	25 %
Estimation crue centennale	Crue de 1910 + photogrammétrie	Hauteur à Ingrandes : 6,79 m, à St-Florent : 6,69 m

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Au niveau régional, l'État et les Régions élaborent ensemble des documents de planification, appelés schémas régionaux de cohérence écologique, en association avec un comité régional « trames verte et bleue » regroupant des acteurs locaux. Ces schémas, soumis à enquête publique, prennent en compte les orientations nationales et identifient la Trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Approuvé en octobre 2015, le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention.

Le SRCE prévoit la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Intégrer la trame verte et bleue dans les documents de planification ;
- Maintenir et développer des productions et des pratiques agricoles favorables à la biodiversité et à la qualité des milieux terrestres et aquatiques ;
- Gérer durablement et de manière multifonctionnelle les espaces boisés (forêts et complexes bocagers) ;
- Restaurer et gérer une trame bleue fonctionnelle ;
- Préserver et restaurer les continuités écologiques au sein du tissu urbain et péri-urbain ;
- Améliorer la transparence des infrastructures linéaires.

Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire

Les travaux d'élaboration du SRCAE des Pays de la Loire lancés en juin 2011 se sont achevés en 2014 avec l'approbation du document. Il constitue la feuille de route de la transition énergétique et climatique pour les Pays de la Loire.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement

volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET sont pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Syndicat Mixte du Pays des Mauges

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Le PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- l'adaptation, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Depuis l'année 2001, de nombreuses actions ont été menées par le Pays des Mauges et le CPIE Loire et Mauges : 5 éditions des Rencontres Effet de Serre et Territoire, Schéma de développement éolien, accompagnement de projets d'énergie renouvelable, fiches techniques banc d'essai tracteurs et bilan azote, séjour d'éducation à l'environnement, …

Le Plan Climat des Mauges résulte donc de plusieurs années de réflexion et d'actions en matière énergétique. Il s'inscrit dans une logique de travail en partenariat associant d'une part volonté et décision politique (Syndicat mixte) et d'autre part animation et initiative associative (CPIE). Le CRDA des Mauges, antenne locale de la Chambre d'agriculture, complète cette dynamique au niveau agricole.

Le plan d'action final comprend 14 axes d'actions majeurs pour environ 25 actions précises. Il a été voté à l'unanimité le 18 octobre 2010, par le comité syndical, c'est-à-dire par les maires des 71 communes du Pays des Mauges. Il sera associé à un dispositif de pilotage technique et politique pour mettre en œuvre et évaluer les actions mises en place sur le territoire.

Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND)

Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux ou PDPGDND est la nouvelle appellation des plans départementaux de gestion des déchets instaurés en 1992. Il fait

référence à l'article L 541-14 du code de l'environnement, modifié par l'ordonnance n°2010-1579 du 17 décembre 2010 – art. 13, et remplace le PDEDMA (Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés).

Depuis janvier 2005, la compétence planification de la « gestion des déchets » est confiée aux Départements. C'est seulement depuis le 17 juin 2013 que le Département de Maine-et-Loire est pilote en termes de planification de la gestion des déchets.

Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux précise les objectifs de réduction des déchets, conformément aux orientations européennes et nationales, et ne prévoit pas de nouvel équipement de traitement des déchets à l'horizon 2020.

Les objectifs nationaux sont repris et adaptés au territoire départemental :

- Réduction des ordures ménagères et assimilées : -7% sur 5 ans (objectif dépassé en Maine-et-Loire : – 14% entre 2008 et 2013) ;
- Réduction des tonnages entrants dans les unités de traitement : -22% en 2012 ;
- Augmentation du recyclage matière et organique : 50% en 2012 et 51% en 2015.

Schéma Départemental des carrières du Maine-et-Loire

Le schéma des carrières de Maine-et-Loire a été approuvé par un arrêté préfectoral en date du 8 octobre 2015.
La commune d'Orée d'Anjou possède une carrière dans son périmètre : la carrière du Fourneau située à Liré faisant l'objet d'une demande d'extension. Dans le cadre de ce schéma, celle-ci est située dans un secteur de niveau 2 dans lequel la sensibilité est très forte et où les prescriptions sont nombreuses en matière d'ouverture de carrière et d'extension. Comme précisée ci-dessous :
« *Cette classe comporte les secteurs à très fort enjeu environnemental. Il s'agit des espaces présentant un intérêt et une fragilité environnementale très importante, concernés par des mesures de protection, des inventaires scientifiques, ou d'autres démarches visant à signaler leur valeur patrimoniale. Ces secteurs n'ont pas vocation à recevoir des exploitations de carrières et doivent être préservées de tout aménagement susceptible d'en compromettre l'intérêt. Des spécificités de gisement peuvent cependant, dans certains cas, permettre d'envisager une exploitation de carrière.*
De ce fait, d'une façon générale, tout projet d'ouverture ou d'extension de carrière concernant tout ou partie de tels secteurs devra étudier de manière spécifique les incidences du projet sur les intérêts recensés. L'étude d'impact et d'incidence du projet devra démontrer, après les avoir clairement identifiés et cartographiés, que le projet ne remet pas en cause les intérêts patrimoniaux locaux et qu'il n'existe pas d'alternatives avérées.
Cette classe comprend notamment les ZNIEFF de type 1 et les vallées mitées dans lesquelles, dans la plupart des cas, les carrières ne pourront pas être autorisées.
Concernant les ZNIEFF I, dans les cas exceptionnels où la demande (conformément au postulat ci-dessus), démontrera que le projet de carrière ne compromet pas l'intérêt biologique de la zone, des autorisations pourront être accordées en exception à ce principe.
Cette classe comprend également les sites Natura 2000 pour lesquels c'est l'évaluation d'incidence Natura 2000 qui devra démontrer l'absence d'effet notable sur le site Natura

2000. »

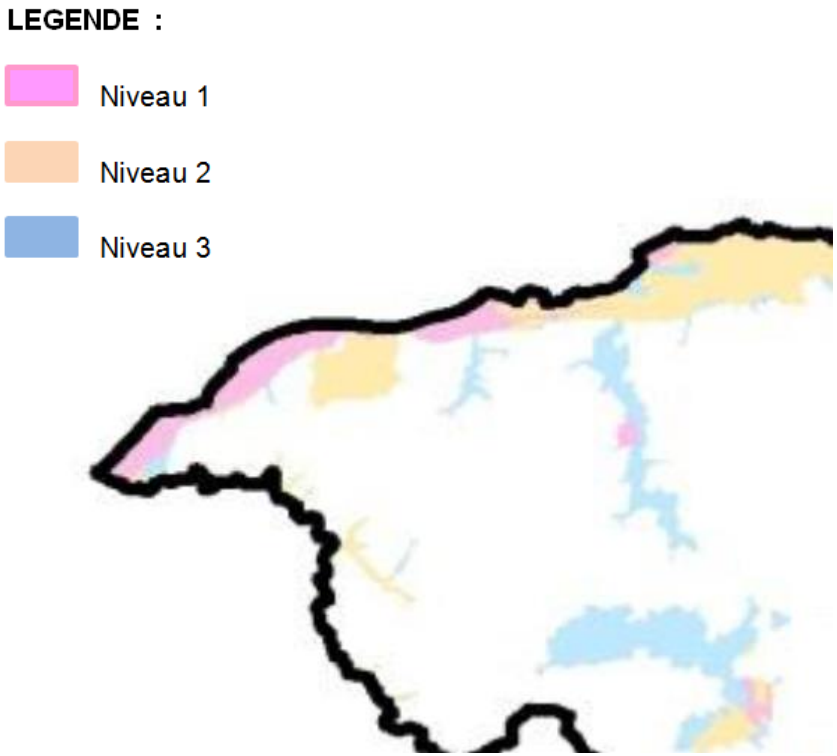


Illustration 63 du Schéma Départemental des Carrières. Inscription de la carrière du Fourneau de Liré et de son extension au sein du niveau 2 dans la carte de hiérarchisation des enjeux environnementaux.

Parmi les projets identifiés dans cette zone à forte sensibilité, sont notamment pris en exemple les projets suivants :

- des carrières d'argile du secteur du Fuilet ;
- **de l'extension de la carrière de calcaire de Liré (Le Fourneau) ;**
- de l'extension de la sablière en lit majeur de Montjean-sur-Loire (Sol de Loire).

Ainsi, l'extension de Liré est intégrée dans le Shéma Départemental des Carrières mais celle-ci est conditionnée à son intégration paysagère et écologique. Dans ce cadre, le carrier en charge de l'exploitation de la carrière et ayant fait la demande d'extension dispose d'un suivi pluriannuel biologique des espaces et zones tampons concernés par le projet. Cette mission confiée au CPIE Loire Anjou vise à améliorer la connaissance du site et à identifier le meilleur scénario économique et environnemental du projet d'extension de carrière.

les principales orientations DU Schéma Départemental des Carrières sont les suivantes :

- A1 : Protéger les secteurs à enjeux environnementaux ;
- A3 : Eviter de s'installer dans des zones de mitages ;
- A4 : Encadrer la création de nouveaux plans d'eau ;
- A5 : Limiter la prolifération d'espèces invasives ;
- A6 : Réduire la consommation d'espaces agricoles et sylvicoles ;
- A10 : Préserver les têtes de bassins versants ;

  A11 : Préserver les paysages particulièrement remarquables ;

  A12 : Prise en compte de la biodiversité héritée ;

  C1 : Intégrer les besoins en matériaux dans les documents d'urbanisme

  D1 : Privilégier la consommation des granulats locaux au plus près des lieux de production.

2. DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

1. Aspects démographiques

1.1. Une répartition relativement homogène de la population : un territoire aujourd'hui non polarisé

En 2010, la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou compte **15 413 habitants**. Comme l'indiquent le tableau ci-contre et la carte page suivante, la **répartition est relativement homogène** entre les principaux pôles (16% pour Liré, 15% pour Champtoceaux, 14% pour Saint-Laurent-des-Autels, …). Ces trois communes déléguées comptent plus de 2 000 habitants. **Seules 2 communes déléguées comptent moins de 1 000 habitants** : Saint-Christophe-la-Couperie, Saint-Sauveur-de-Landemont.

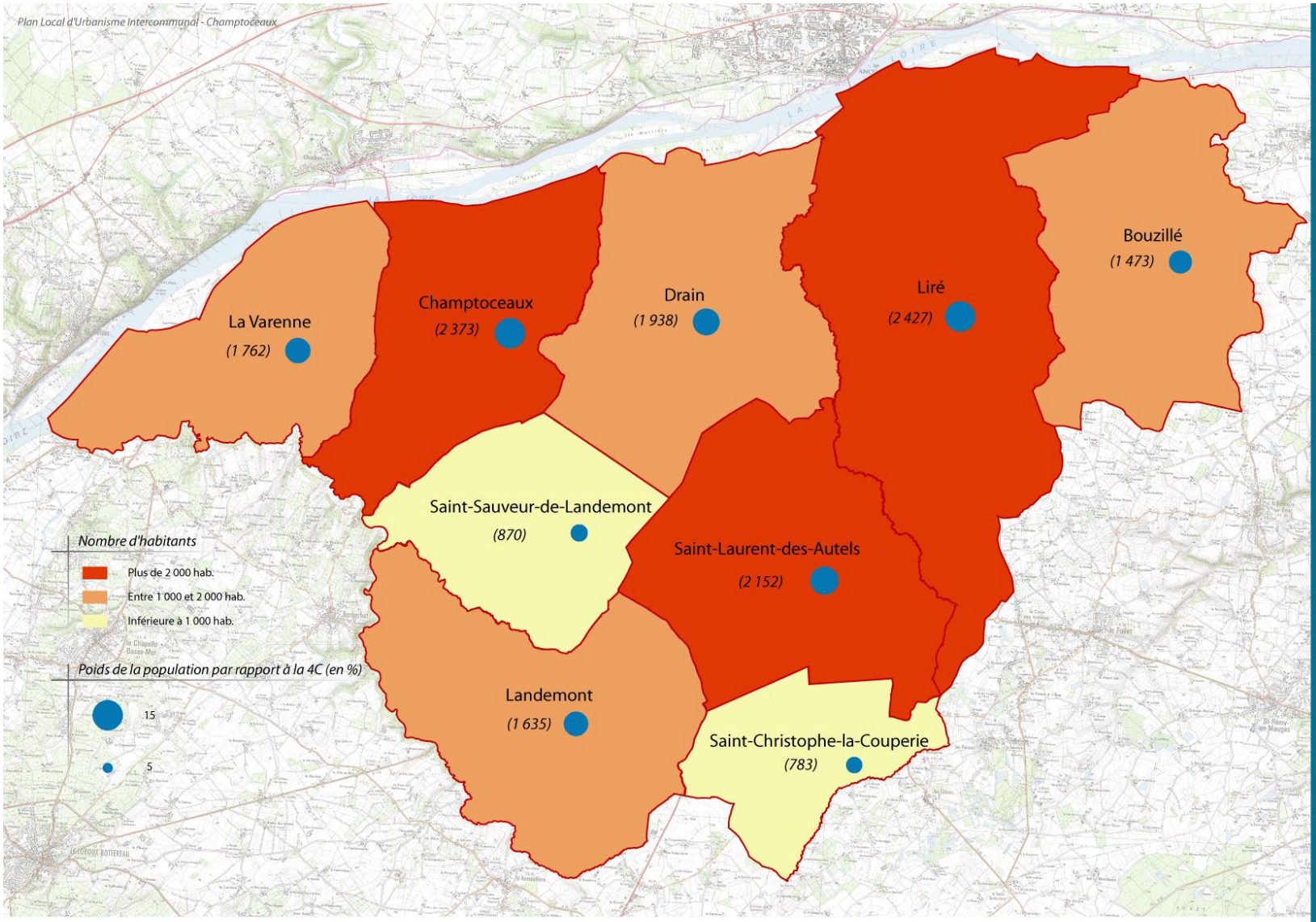
Selon les données de 2014 (Insee) la population d'Orée d'Anjou au 1er janvier **2015** s'établit à **16 244 habitants**, confirmant les dynamiques observées jusque 2010-2011.

Population des communes déléguées en 2010

Communes déléguées	2010	Part de la population en 2010	Population supplémentaire en valeur absolue entre 1999 et 2010
Bouzillé	1473	10%	198
Champtoceaux	2373	15%	625
Drain	1938	13%	273
Landemont	1635	11%	152
Liré	2427	16%	263
Saint-Christophe-la-Couperie	783	5%	328
Saint-Laurent-des-Autels	2152	14%	655
Saint-Sauveur-de-Landemont	870	6%	217
La Varenne	1762	11%	390
Total Commune nouvelle d'Orée d'Anjou	**15413**	**100%**	**3101**

Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

Poids de la population en 2010

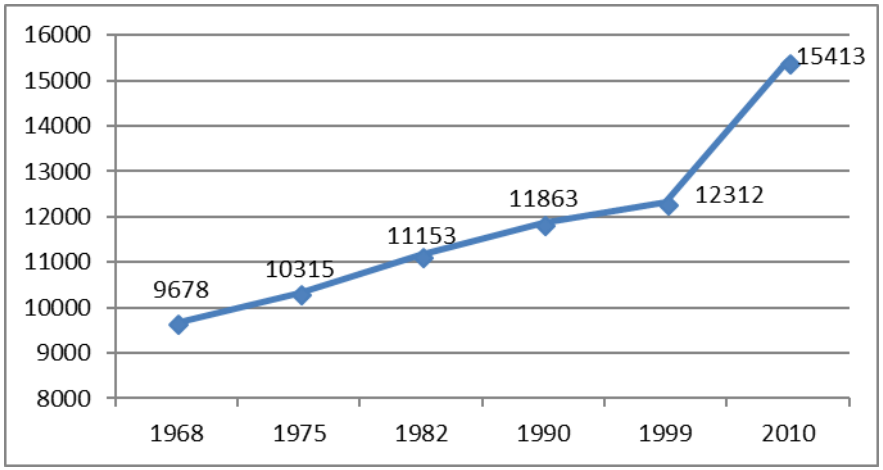


1.2. Une population en hausse en raison d'un solde migratoire en forte augmentation

Une augmentation importante de la population dans les années 2000

De 1968 à 1999, la population de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou augmente de manière régulière passant de 9 678 à 12 312 habitants.

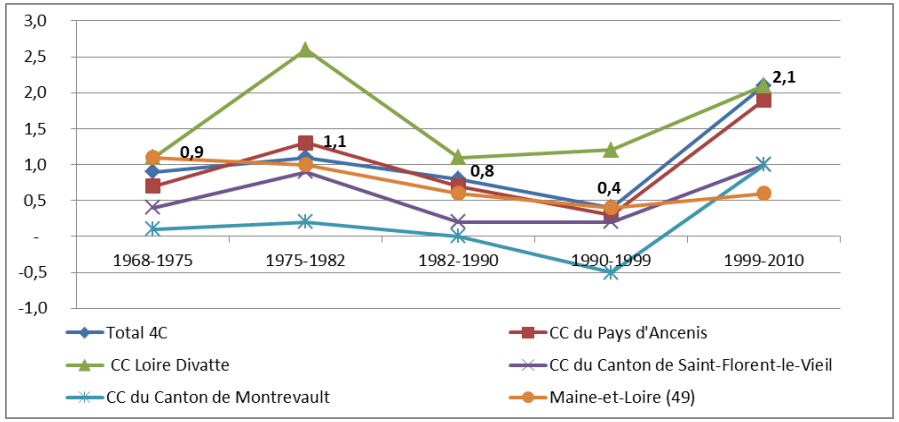
Évolution de la population de la CC du Canton de Champtoceaux



Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

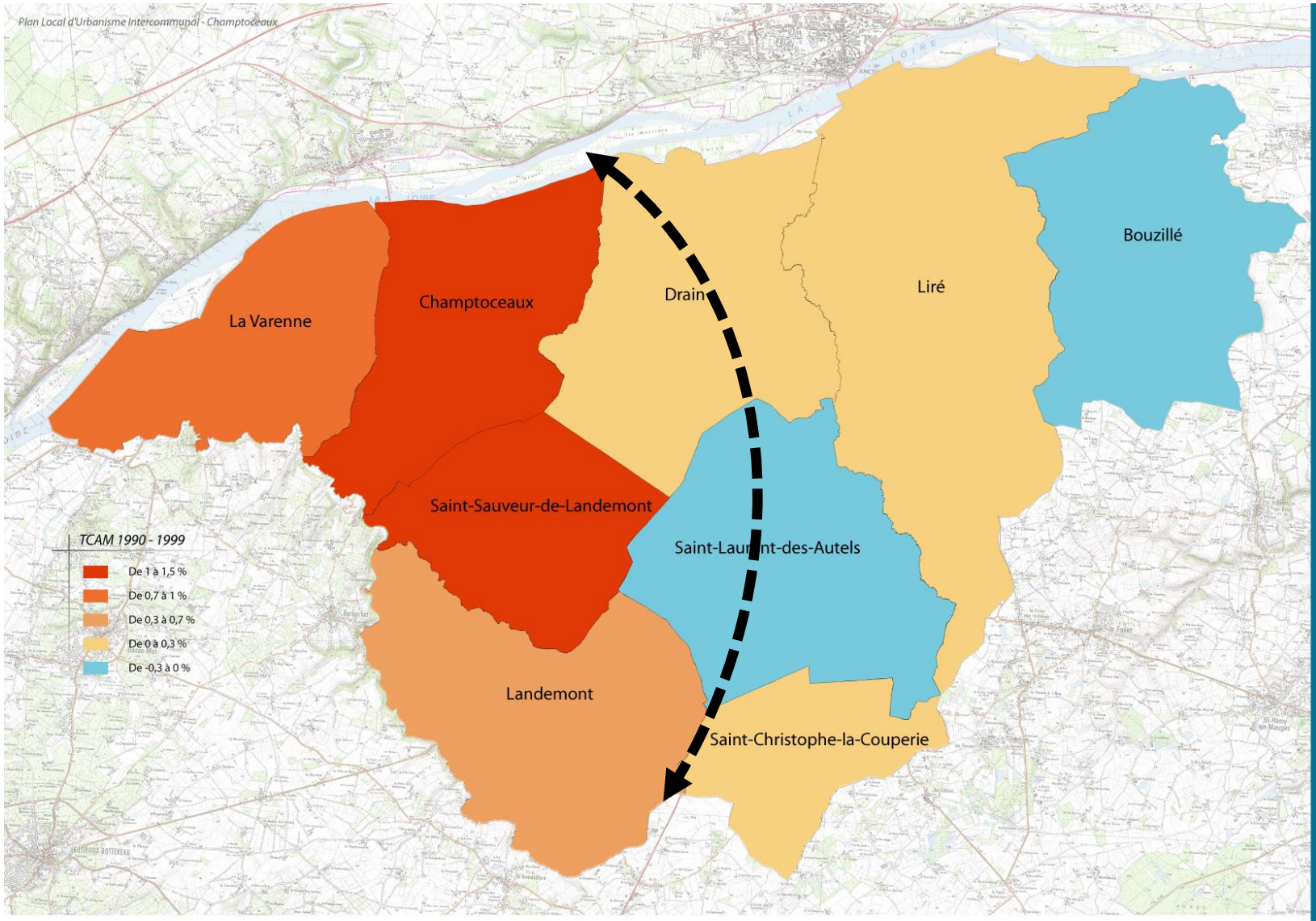
Sur la dernière période intercensitaire (1999 – 2010), la population connait une hausse plus rapide, le taux de croissance annuel moyen passant d'une moyenne de 1% à **plus de 2 %**, pour atteindre 15 413 habitants en 2010.

Variation annuelle moyenne de la population en %

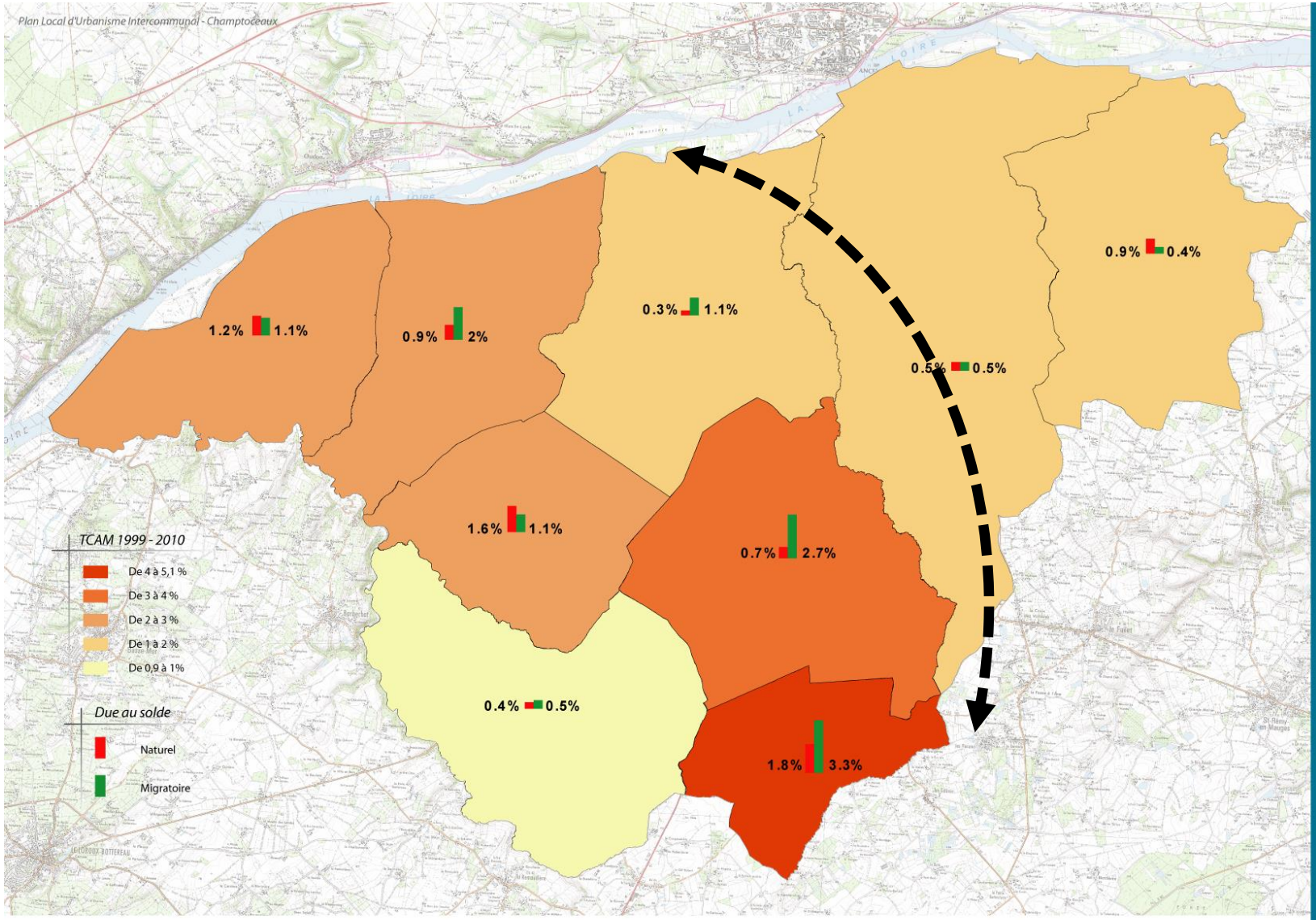


Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

Les communes déléguées qui ont connu une variation de population en valeur absolue les plus importantes entre 1999 et 2010 sont respectivement Champtoceaux (+ 625 habitants) et Saint-Laurent-des-Autels (+ 655 habitants). Comme l'illustrent les deux cartes pages suivantes, la dynamique démographique s'est déplacée d'Ouest en Est entre la décennie 90 et la décennie 2000, témoignant notamment de l'étalement progressif de l'aire urbaine nantaise, dans les impacts résidentiels qu'elle génère sur les territoires voisins.



Taux de Croissance Annuel Moyen 1990 -1999

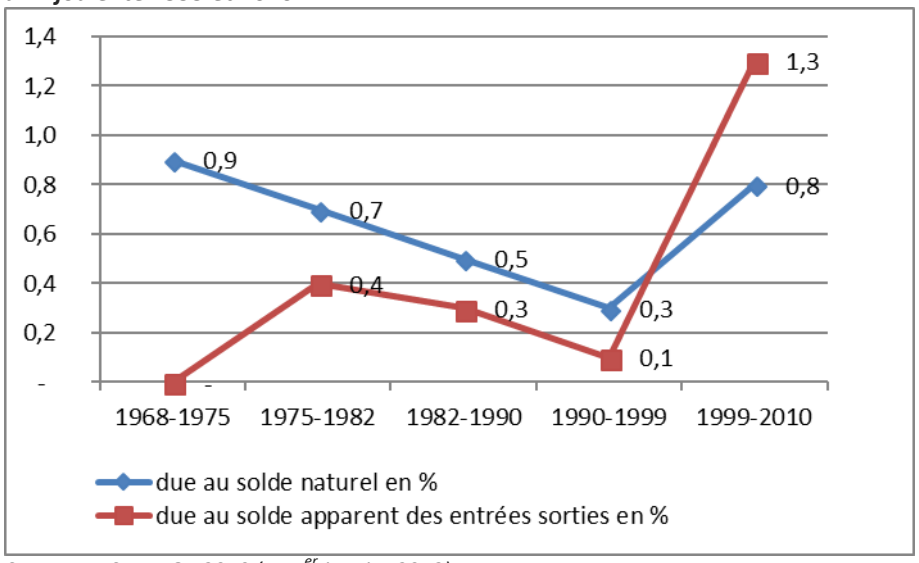


Taux de Croissance Annuel Moyen 1999 -2010

Un solde naturel positif et un solde migratoire en hausse, une dynamique comparable aux EPCI proches de Loire Atlantique : des dynamiques variables selon les communes déléguées

Comme l'illustre la carte page précédente, les 9 communes déléguées du territoire disposent de soldes migratoire et naturel positifs. Cependant, des nuances peuvent être identifiées dans les dynamiques des communes déléguées. Les communes déléguées de l'Ouest du territoire, ayant connu une croissance démographique soutenue pendant les années 90 connaissent aujourd'hui un **rééquilibrage entre la croissance due au solde migratoire et celle due au solde naturel**. Les communes déléguées ayant connu une très forte croissance au début / milieu des années 2000 connaissent aujourd'hui une **dynamique démographique essentiellement portée par solde naturel** (Saint Laurent des Autels, Saint Christophe la Couperie…).

Composantes de l'évolution de la population de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou ente 1999 et 2010



Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

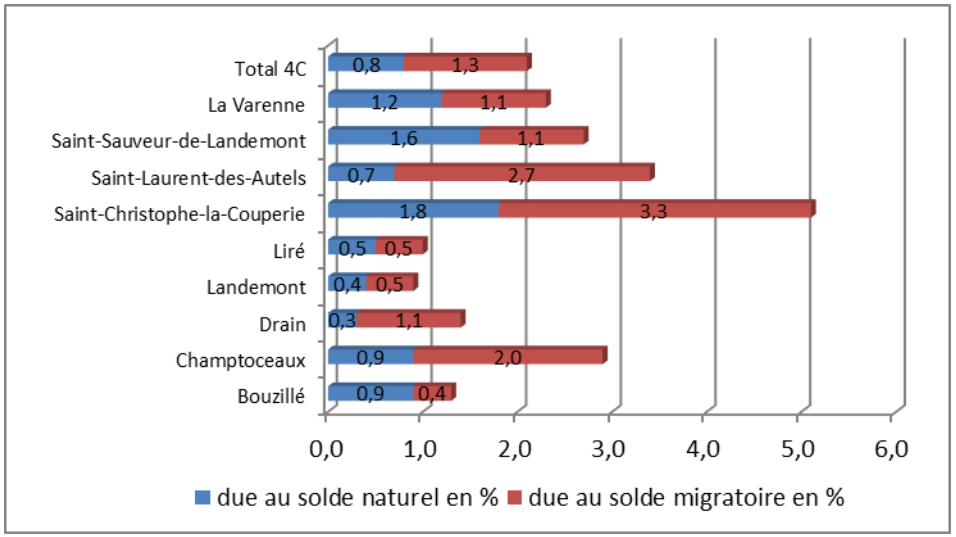
DEFINTION

L'évolution de la population est le résultat de 2 composantes :

- **Le solde naturel**, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès.

- **Le solde migratoire** : - différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Taux de variation annuel de la population entre 1999 et 2010



Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

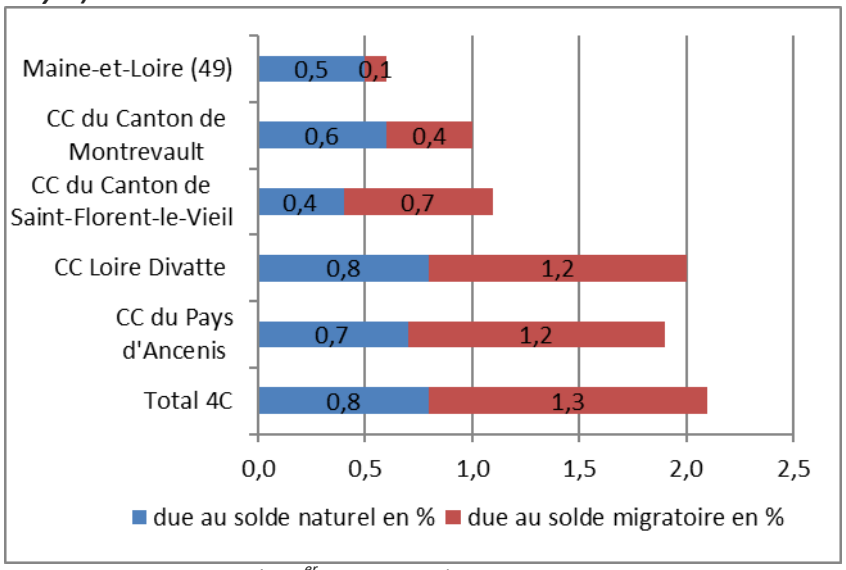
Cette croissance s'explique par un **taux naturel positif sur l'ensemble des communes déléguées** (par exemple 1,6% sur Saint-Sauveur de Landemont) **associé à un solde migratoire fort** qui atteint ou dépasse les 2% sur 3 communes déléguées (Champtoceaux, Saint-Laurent-des-Autels,

Saint-Christophe-la-Couperie). La dynamique est la même sur l'ensemble des communes déléguées de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, le cumul des soldes migratoire et naturel étant plus ou moins important.

En comparaison à d'autres territoires, la dynamique observée sur le territoire d'Orée d'Anjou s'apparente à celle des autres EPCI les plus proches de Loire Atlantique.

En revanche, en matière d'attractivité résidentielle (solde migratoire) et notamment concernant les jeunes ménages (solde naturel), le territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou jouit aujourd'hui **d'une attractivité largement supérieure à celle des EPCI voisins de Maine-et-Loire** (plus éloignés par rapport à l'agglomération nantaise)

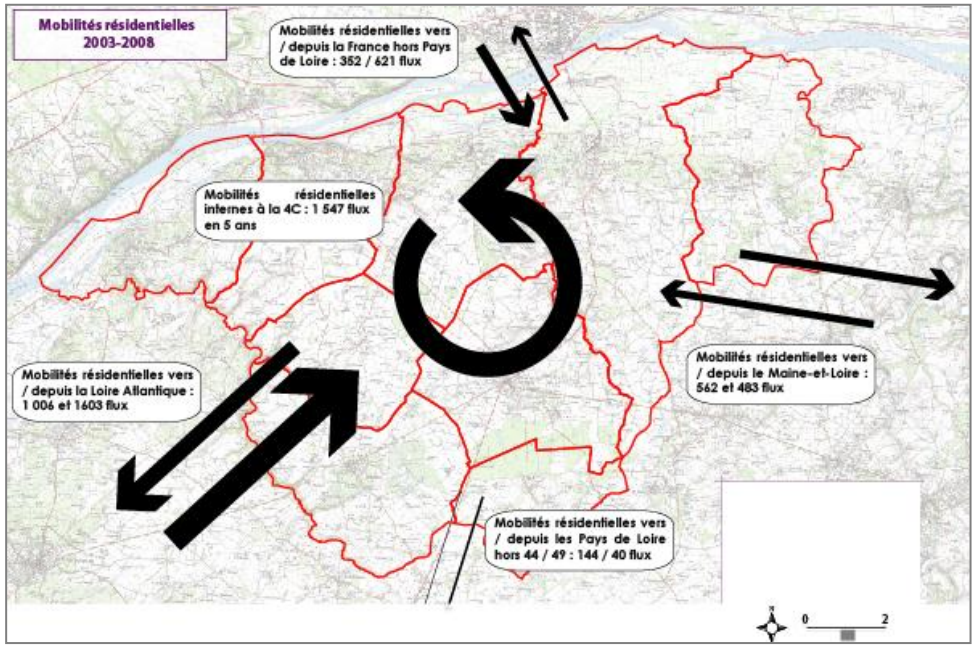
Territoires de comparaison – composantes du TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) en 2010



Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

Des mobilités résidentielles essentiellement liées à l'agglomération nantaise

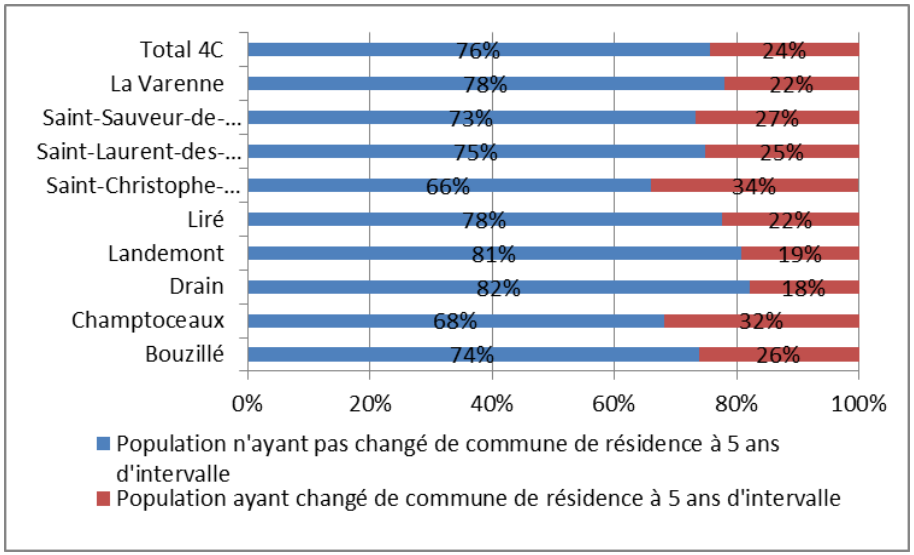
La carte de synthèse présentée ci-après identifie la provenance des habitants du territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou en 2008 pour ceux ayant déménagé sur le territoire entre 2003 et 2008. Le plus grand nombre de flux provient de Loire Atlantique (1 603 personnes ayant emménagé sur le territoire en 5 ans en provenance du 44), avant même les déménagements internes au territoire de la commune nouvelle. Il est également intéressant de souligner le nombre important de sorties du territoire vers le département voisin.



Une population globalement peu mobile

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou se distingue par une population relativement peu mobile à l'échelle de la commune. Ainsi, 76% des personnes résidaient déjà dans la même commune déléguée 5 ans avant le recensement de 2008.

Flux de mobilité - migrations résidentielles



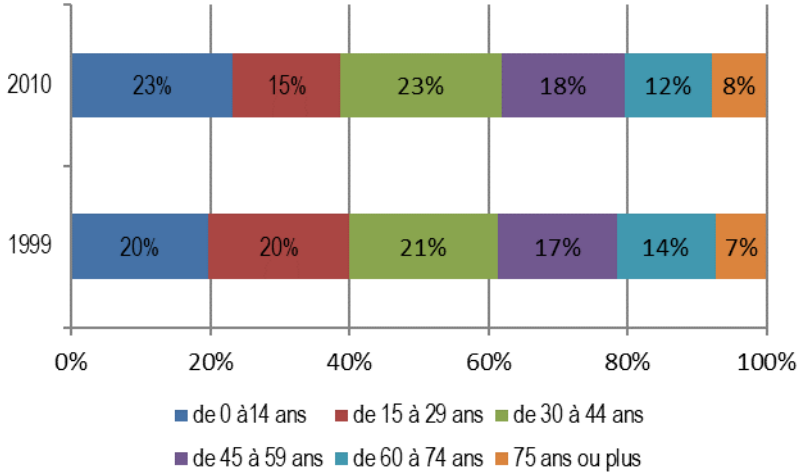
Source : Insee, Recensement de la population 2008 exploitation complémentaire.

1.3. Un rajeunissement important de la population

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou concentre les 0-14 ans, les 30-44 ans, considérant l'arrivée massive récente de jeunes ménages avec enfants.
De façon générale et par rapport aux échelles de comparaison, la commune nouvelle se distingue par :

- Une plus forte proportion des plus jeunes 0-14 ans et des 30-44 ans, s'expliquant par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants
- Une présence moins importante des 15-29 ans, des 45-59 ans et des 60 ans et plus.

Évolution de la structure par âge sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou entre 1999 et 2010

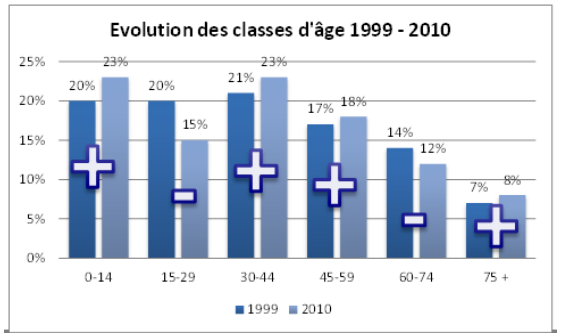


Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

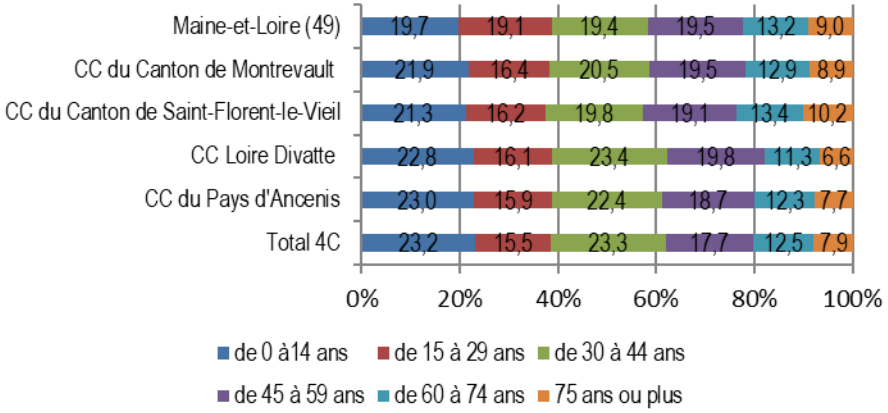
La proportion de la classe d'âge des plus jeunes (0-14 ans) est notable au regard de la moyenne départementale : 23,32% pour la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou et 19,7% pour le Maine et Loire. Les 30-44 ans sont également surreprésentés comparativement à la moyenne départementale : 23,3 % pour la commune nouvelle d'Orée d'Anjou pour 19.4% pour le Maine et Loire. Ces deux classes d'âges tendent à augmenter sur le territoire de la commune nouvelle ayant pour effet un **rajeunissement important de la population** tendant à occasionner des besoins spécifiques en équipements par exemple (petite enfance, adolescence, loisirs, activités extra-scolaires, etc…).

En revanche, la classe d'âge 15-29 ans est sous-représentée. Cela trouve une double explication (poids importants des jeunes couples avec enfants) mais également en raison de la particularité territoriale fortement influencée par Nantes mais moins bien desservie (transports en commun) en raison de l'implantation sur un département voisin. Cette spécificité induit que les jeunes scolarisés au sein d'établissements de Loire Atlantique pour leurs études supérieures doivent, malgré la proximité du lieu de vie de leurs parents, être hébergés à proximité de leur établissement, faute de desserte satisfaisante (des possibilités de connexion existent toutefois entre le Nord du territoire et l'agglomération nantaise via les gares d'Ancenis, Oudon, voire Mauves sur Loire).

Ces tendances se sont amplifiées au cours de la décennie 2000, comme l'illustre le graphique ci-dessous :



Comparaisons avec d'autres territoires de la structure par âge en 2010

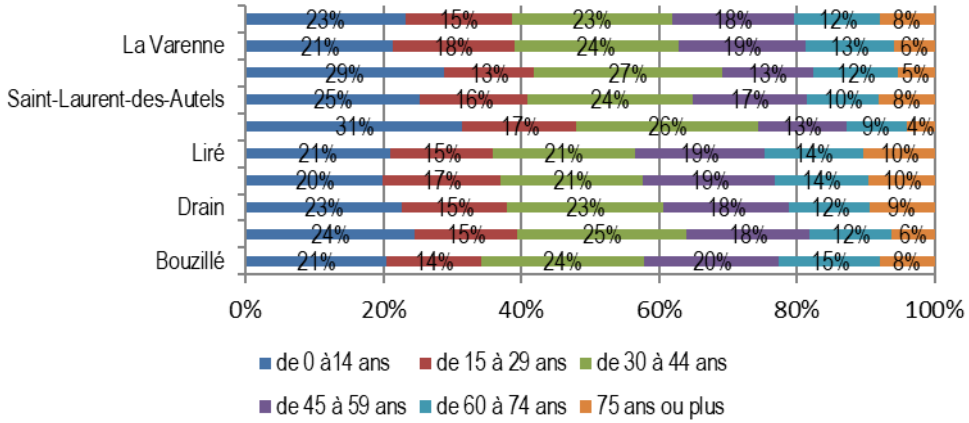


Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

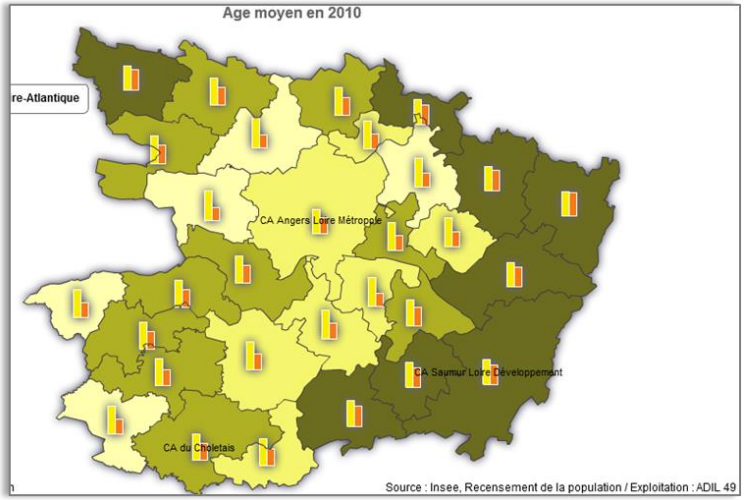
La situation est plus au moins marquée selon les communes déléguées. Par exemple à Saint-Christophe-la-Couperie, la population est particulièrement jeune puisque les 0-44 ans représentent 74% de la population communale (territoire ayant connu une explosion de sa croissance démographique dans les années 2000). (*La moyenne pour cette tranche d'âge sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est de 62% pour 58% à l'échelle départementale*).

La proportion 60 ans et plus, est plus marquée pour les communes déléguées de Liré, Landemont, Drain et Bouzillé avec une proportion proche de la moyenne départementale qui est de 22%. Ces communes déléguées, principalement à l'Est du territoire, ont connu une **dynamique démographique plus mesurée** en raison de leur positionnement plus éloigné de l'agglomération nantaise (hors cas particulier de Landemont dont l'évolution démographique mesurée est liée à des questions foncières et non de positionnement).

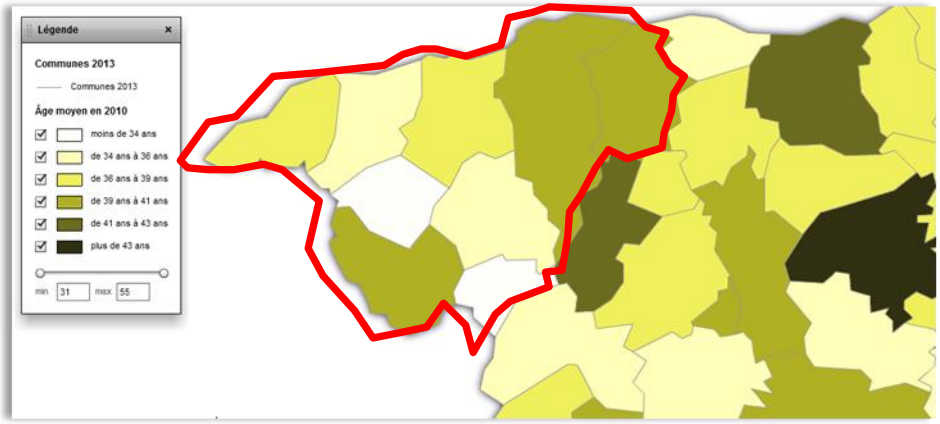
Structure par âge en 2010 sur le territoire de la commune nouvelle



Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

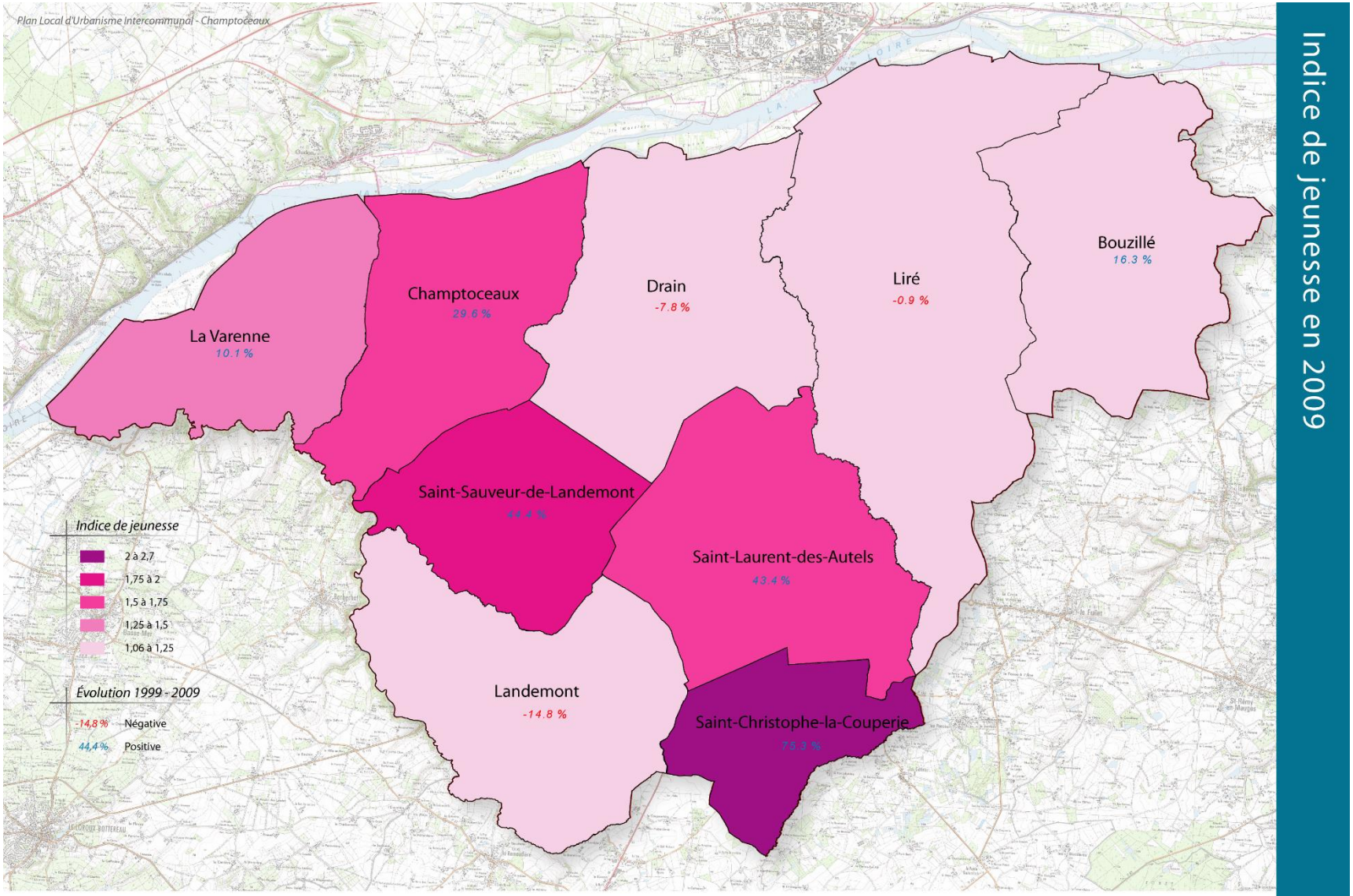


Moyenne d'âge par commune en 2010 (source Adil 49)



L'indice de Jeunesse constitue le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Ainsi, plus celui-ci est élevé, plus le territoire considéré est dit « jeune ». Globalement le territoire d'Orée d'Anjou est jeune, particulièrement à l'Ouest (voir carte page suivante).

Indice de jeunesse en 2009



Conseil CITADIA

(Source données : INSEE)

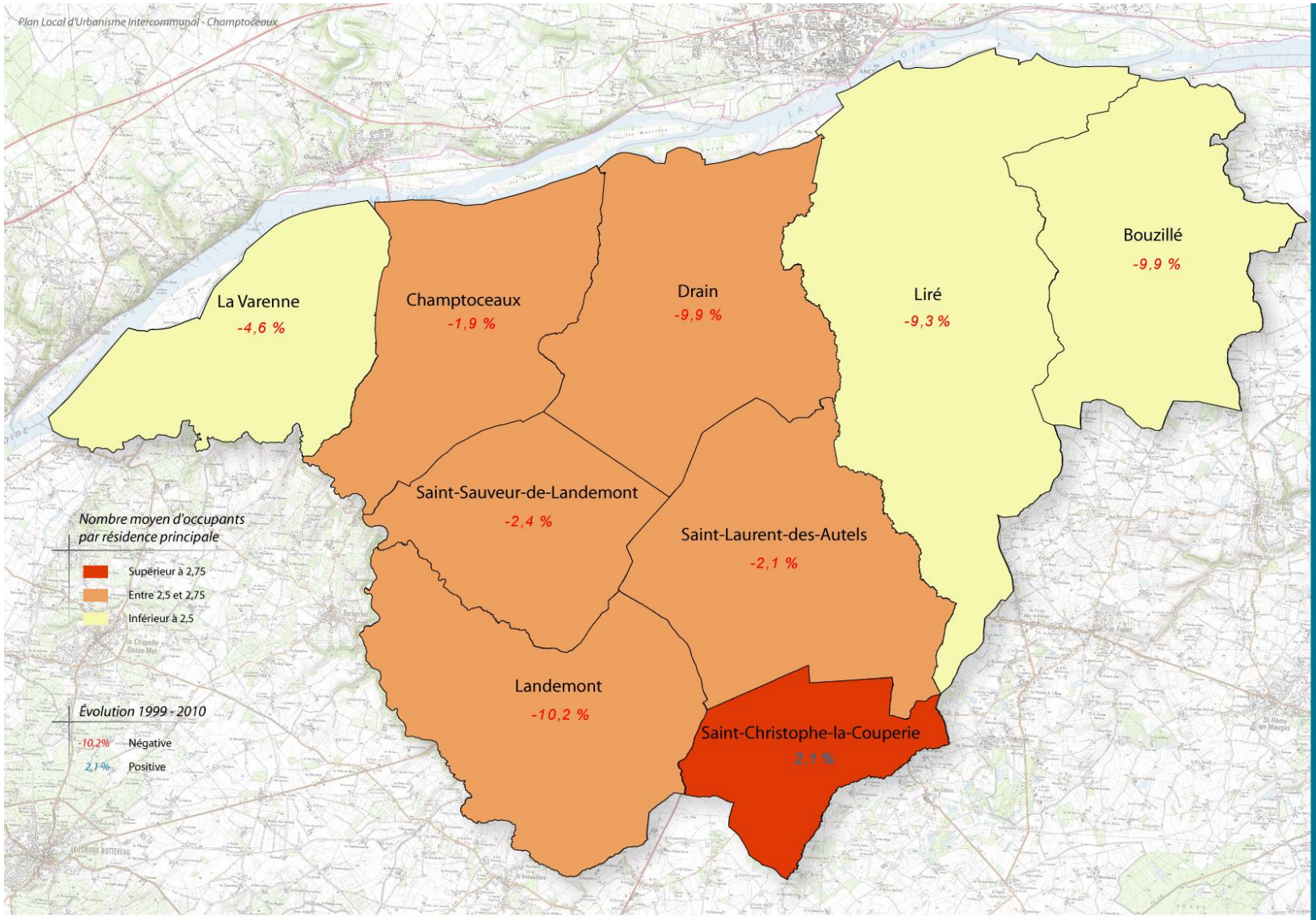
1.4. Des ménages dont la taille diminue, mais de façon moins accentuée qu'à l'échelon départemental

En 2010, la population des ménages s'élève à 15 155 personnes. Celle-ci était de 12 148 personnes en 1999. Un ménage de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou compte en moyenne 2,51 personnes avec toutefois des variations selon la commune considérée :

- La taille moyenne des ménages est moins importante sur les communes déléguées de La Varenne, Liré et Bouzillé (respectivement 2,34 et 2,38 personnes par ménage).
- La taille moyenne des ménages est importante, voire très importante sur les communes déléguées de Saint-Christophe-la-Couperie, Saint-Sauveur-de-Landemont et Saint-Laurent-des-Autels (respectivement 2,83 2,72 et 2,67 personnes par ménage).

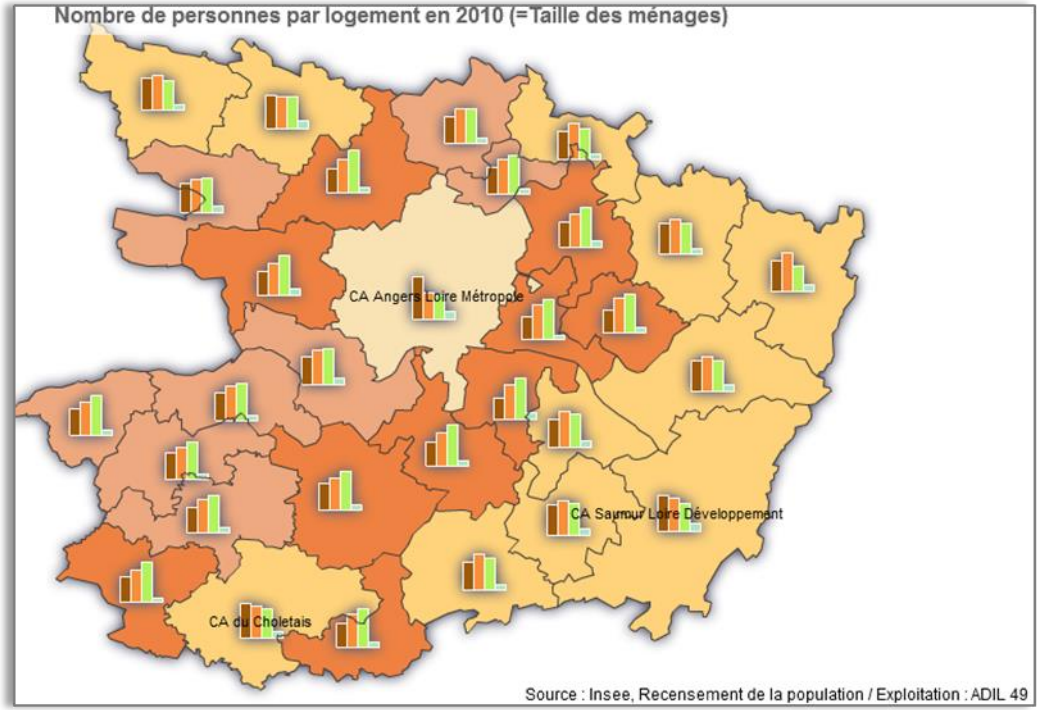
	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Bouzillé	3,77	3,55	3,30	3,24	2,65	2,38
Champtoceaux	3,11	3,07	2,79	2,65	2,59	2,54
Drain	3,95	3,64	3,35	3,20	2,83	2,55
Landemont	3,87	3,66	3,32	3,14	2,79	2,51
Liré	3,65	3,50	3,21	2,89	2,58	2,34
Saint-Christophe-la-Couperie	3,54	3,49	3,38	3,18	2,77	2,83
Saint-Laurent-des-Autels	3,81	3,45	3,16	3,00	2,73	2,67
Saint-Sauveur-de-Landemont	3,95	3,71	3,34	2,92	2,79	2,72
La Varenne	3,07	2,94	2,82	2,87	2,53	2,41
Total 4C	3,6	3,4	3,2	3,0	2,7	2,5
CC Pays d'Ancenis	3,4	3,2	3,1	2,9	2,6	2,5
CC Loire Divatte	3,4	3,2	3,1	3,0	2,7	2,6
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	3,8	3,6	3,3	3,0	2,7	2,5
CC du Canton de Montrevault	3,9	3,6	3,2	3,0	2,7	2,5
Maine et Loire	3,3	3,1	2,9	2,7	2,5	2,3

Taille des ménages par commune et au niveau des territoires de comparaison



Taille des ménages en 2010 et son évolution depuis 1999

(Source données : INSEE)

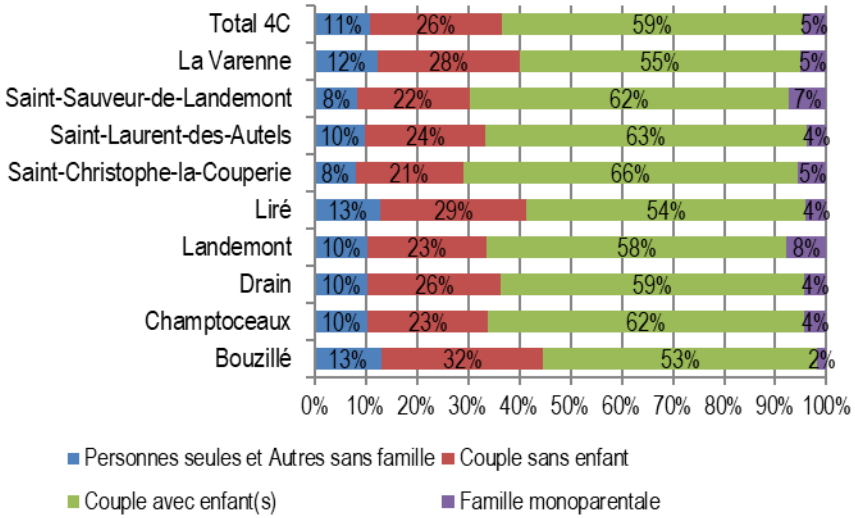


La taille moyenne des ménages diminue passant de 2.67 en 1999 à 2.51 en 2010, mais elle reste **supérieure à la moyenne départementale** (2,5 personnes par ménage en 2010 pour la commune nouvelle d'Orée d'Anjou contre 2,3 pour le département). Par ailleurs, elle est équivalente à la taille moyenne des ménages des territoires voisins.

Ce phénomène général de diminution de la taille des ménages, s'observe aux échelles supérieures et traduit un **phénomène de desserrement des ménages.** Ce phénomène est global et traduit des évolutions sociétales (vieillissement de la population, accroissement du nombre de familles monoparentales…).

Il est à noter que la commune déléguées de Saint Christophe la Couperie a connu, contrairement aux tendances globales, un accroissement du nombre moyen d'occupants par ménage sur son territoire. Cela s'explique par le développement soudain de ce petit bourg et l'attractivité exclusive sur de jeunes ménages avec enfants.

Composition des ménages en 2010



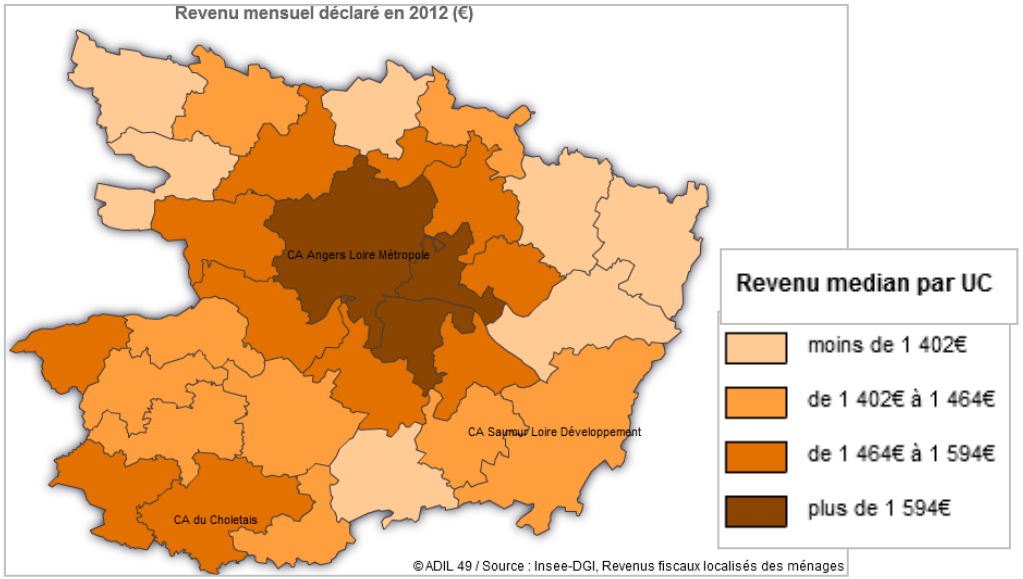
Source : INSEE, RGP 2010 (au 1er janvier 2012)

La composition des ménages est relativement équivalente sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. Les couples avec enfants sont les plus représentés (59%) mais en baisse par rapport à 1999 (63%). Les personnes vivant seules sont augmentation et passent de 9% en 1999 à 11% en 2010, tout comme les couples sans enfants qui passent de 23% en 1999 à 26% en 2010 (ceux-ci peuvent correspondre à l'arrivée récente de jeunes couples primo-accédant sur le territoire ainsi qu'au vieillissement de la population).

1.5. Des revenus relativement élevés surtout pour les communes déléguées de bords de Loire

Sur le territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, il est à noter que les revenus médians se situent dans la partie haute de la moyenne départementale. La moyenne des revenus par unités de consommation sur le territoire de la commune nouvelle s'élève à 17 431 euros en 2010. 51,9% des foyers fiscaux sont imposables sur le territoire.

Les communes déléguées de bords de Loire présentent des revenus plus élevés en moyenne.



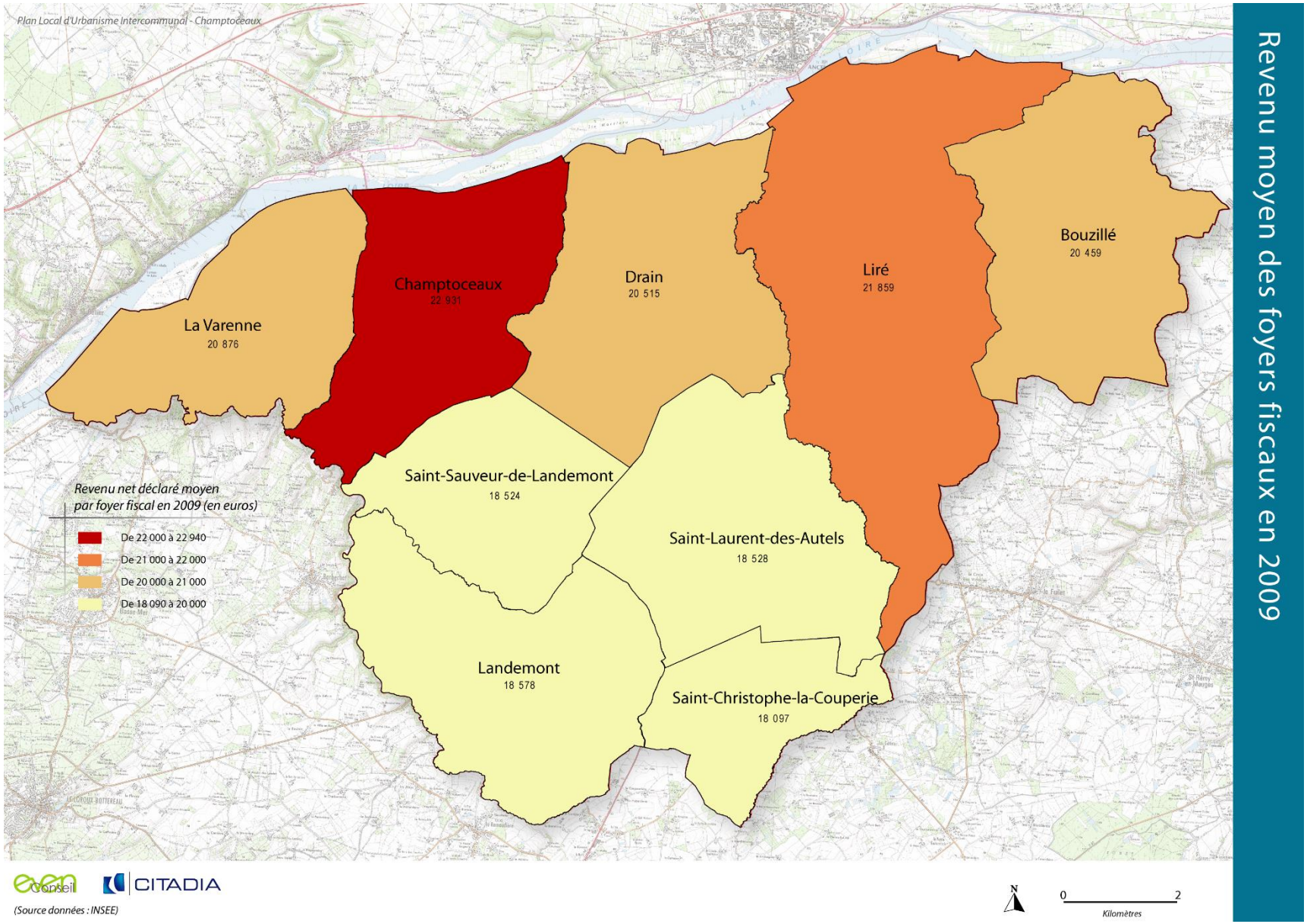
DEFINTION

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles et compositions différentes.

Ainsi le 1er adulte compte pour 1UC, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0.5UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0.3UC.

	Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009, en euros (1)	Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2009 (1)	Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2010, en euros (2)
Bouzillé	20459	52,3	17290
Champtoceaux	22931	54,7	18422
Drain	20515	54,6	18273
Landemont	18578	47,7	16685
Liré	21859	55,6	18467
Saint-Christophe-la-Couperie	18097	45,5	15206
Saint-Laurent-des-Autels	18528	47,1	16029
Saint-Sauveur-de-Landemont	18524	45,2	16033
La Varenne	20876	54,5	18541
Total 4C	**20445**	**51,9**	**17431**
COMPA	21184	50,6	17553
Loire Divatte	24093	57,8	19354
CC St Florent	19257	46,1	16311
CC Montrevault	19088	46,9	16438
Maine-et-Loire	21471	51,4	17632
Loire-Atlantique	23540	56,1	19224

Source : Insee - DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.



Revenu moyen des foyers fiscaux en 2009

Synthèse sur la population et les habitants

Constats

- Un territoire rural multipolarisé, bénéficiant d'un positionnement en bords de Loire, sous influence périurbaine de Nantes et du pôle urbain d'Ancenis. Une population répartie de manière homogène sur le territoire avec 3 « pôles identifiés » (Liré, Champtoceaux, et Saint-Laurent-des-Autels/ Landemont.
- Une population qui croit d'une manière rapide entre 1999 et 2010, du fait d'un solde migratoire en hausse et un solde naturel positif avec une dynamique plus marquée sur la frange Ouest du territoire (répercussions des dynamiques démographiques plus précoces sur la partie Ouest (étalement progressif de l'agglomération nantaise vers l'Est)).
- L'arrivée de jeunes ménages qui marque fortement la structure de la population (sur-représentation des 0-14 ans et des 30-44 ans).
- Des ménages dont la taille moyenne diminue
- Des revenus assez élevés et plus importants sur les communes de bords de Loire (en lien avec les coûts du foncier).
- Les scénarios démographiques :
    - Le PDH s'appuie sur +0.8% à 2008-2018 sur le département
    - Le SCoT poursuit la tendance récente observée entre 1999 et 2006, caractérisée par un solde migratoire important. TCAM de +1.2, soit +30 000 habitants attendus sur le SCoT entre 2010 et 2030 ce qui nécessite la production de 130 logements en moyenne par an pour le territoire de la Commune nouvelle d'Orée

Besoins induits

- Accompagner l'arrivée massive de jeunes familles avec enfants (équipements, loisirs, …), tout en accompagnant le vieillissement de la population (maintien de l'autonomie à domicile).
- Adapter le parc de logements et l'offre de services / équipements aux nouvelles caractéristiques de la population

Données clés

15 413 habitants en 2010

Une variation annuelle de population de +2,1% entre 1999 et 2010

Une variation annuelle due au solde migratoire de +1,3%

Une variation annuelle due au solde naturel de +0,8%

2,51 habitants par ménages en 2010 contre 2,67 en 1999

Un revenu médian par UC de 17 431 € en 2010

2. Le parc de logements

2.1. Une croissance du parc de logements

En 2013, selon les données Filocom, le territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou compte **7 189 logements**, soit + 1 779 par rapport à 1999 et une évolution de près de 33% du parc (5 410 logements en 1999). Le territoire de la commune nouvelle a donc connu une augmentation significative de son parc de logements.

Cette évolution du parc de logements conduit à la qualité et le confort global de ce dernier (thermique notamment). En 2013, selon les données Filocom, le parc de résidences principales construites avant 1949 représentait environ 35,5 % à l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou (avec toutefois des différences importantes entre communes déléguées : de 23,7% à Landemont à 41,4% à la Varenne).

Evolution du parc de logements par commune déléguées 1999 – 2013

	Parc total de logements		Evolution du parc de logements 1999-2013	
	1999	2013	%	Valeur absolue
Bouzillé	581	726	25,0%	145
Champtoceaux	852	1 149	34,9%	297
Drain	671	896	33,5%	225
Landemont	571	742	29,9%	171
Liré	977	1 198	22,6%	221
Saint-Christophe-la-Couperie	196	320	63,3%	124
Saint-Laurent-des-Autels	597	902	51,1%	305
Saint-Sauveur-de-Landemont	272	370	36,0%	98
La Varenne	693	886	27,8%	193
Total 4C	5 410	7 189	32,9%	1 779

Source : Filocom, 1999 et 2013

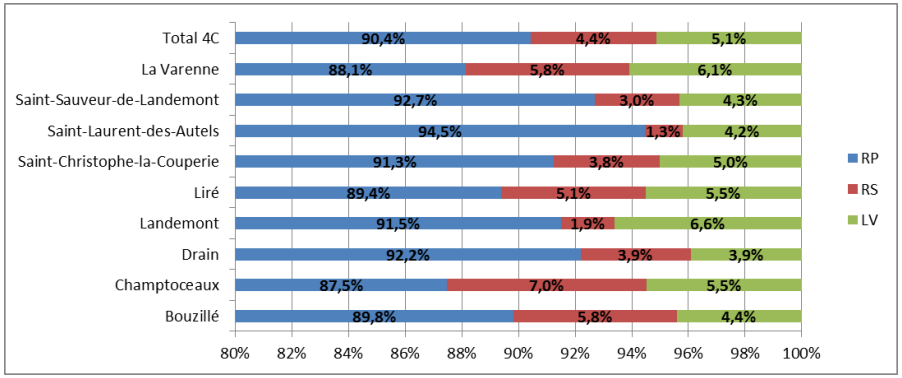
Les évolutions observées sont variables et à mettre en lien avec les dynamiques démographiques sur cette même période (voir supra).

2.2. Des résidences principales majoritaires, une vacance permettant une bonne rotation au sein du parc, mais des différences entre communes

En 2013 selon Filocom, les logements de la commune nouvelle sont constitués en majorité de résidences principales puisque ces dernières représentent 90,4% des logements contre seulement **4,4% de résidences secondaires** et **5,1% de logements vacants**.

Structure du parc de logements en 2013 et évolution par rapport à 2011

	Résidences principales (RP)			Résidences secondaires (RS)			Logements vacants (LV)		
	Nombre 2013	% en 2013	Evolution 2011-2013	Nombre 2013	% en 2013	Evolution 2011-2013	Nombre 2013	% en 2013	Evolution 2011-2013
Bouzillé	652	89,8%	-10	42	5,8%	7	32	4,4%	6
Champtoceaux	1 005	87,5%	24	81	7,0%	-1	63	5,5%	8
Drain	826	92,2%	23	35	3,9%	-5	35	3,9%	-6
Landemont	679	91,5%	32	14	1,9%	3	49	6,6%	9
Liré	1 071	89,4%	33	61	5,1%	0	66	5,5%	-19
Saint-Christophe-la-Couperie	292	91,3%	3	12	3,8%	ND	16	5,0%	4
Saint-Laurent-des-Autels	852	94,5%	30	12	1,3%	-2	38	4,2%	4
Saint-Sauveur-de-Landemont	343	92,7%	9	11	3,0%	-1	16	4,3%	-3
La Varenne	781	88,1%	7	51	5,8%	-5	54	6,1%	4
Total 4C	6 501	90,4%	151	319	4,4%	-2	369	5,1%	7



Source : Filocom, 2011 et 2013

A l'intérieur de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, il faut noter :

- Une représentation majoritaire des **résidences principales**
- Une part notable des **résidences secondaires** sur les communes déléguées de bords de Loire (entre 5 et 7% contre 1 à 4% pour les communes déléguées situées plus au Sud). La part des résidences secondaires est cependant nettement à la baisse au cours des années 2000 (8% du parc de logements en 1999 contre 4% du parc de logements en 2010 selon les données INSEE). Cette tendance s'explique à la fois par l'attractivité de plus en plus importante du littoral en matière de résidences secondaires, la modification des usages et du fonctionnement de la Loire et l'accroissement des coûts du foncier et du marché immobilier à l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou permettant de valoriser les résidences secondaires, vendues pour de la résidence principale.
- Une **vacance** permettant d'assurer globalement une bonne rotation du parc de logements (5,1% en 2013 selon les données FIlocom), mais des disparités importantes entre communes déléguées.

Un taux de vacance assurant la fluidité du parc, mais des disparités entre communes déléguées

La présence d'un parc de logements vacants sur un territoire est tout à fait normale, puisque ces logements permettent la fluidité entre l'offre et la demande de logements. Un taux de vacance de 5% assure la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc, en-deçà le parc est dit « tendu ». Au-delà de 5%, il convient de trouver des explications qui peuvent être :

- Une offre largement supérieure à la demande, notamment en raison d'un manque d'attractivité du territoire,
- Des logements inadaptés à la demande : logements trop grands ou trop petits, logements inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers défavorisés stigmatisés,
- Des logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente (réservation de logements pour soi ou pour un proche, indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, rétention spéculative ou pour transmettre à ses héritiers.

En 2013 selon les données Filocom, le taux de vacance est de **5,1% sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, soit 369 logements vacants**. Ce taux permet donc une bonne rotation au sein du parc. Il est plus élevés sur les territoires de comparaison (6% à l'échelle du SCoT du Pays des Mauges ou encore 7,6% en Maine-et-Loire).

La durée de vacance des logements est globalement faible à l'échelle de la commune nouvelle puisque seuls 1,4% des logements sont vacants depuis 3 ans et plus (contre 1,9% à l'échelle du SCoT et du Maine-et-Loire). Pour

autant, la durée importante de la vacance pour ces logements sous-tend très certainement un mauvais état général du bâtiment et un retour difficile à envisager sur le marché du logement.

Les différences entre communes déléguées sont importantes en termes de poids des logements vacants au sein de leur parc de logements. Ainsi, on observe des taux de vacance élevés sur Landemont et La Varenne (plus de 6%) et un faible taux sur Drain (moins de 4%).

Parc de logements vacants en 2013

	Nombre 2013	% en 2013	Evolution 2011-2013	% en 2013 de logements vacants depuis au moins 3 ans
Bouzillé	32	4,4%	6	ND
Champtoceaux	63	5,5%	8	1,3%
Drain	35	3,9%	-6	1,5%
Landemont	49	6,6%	9	2,2%
Liré	66	5,5%	-19	1,6%
Saint-Christophe-la-Couperie	16	5,0%	4	ND
Saint-Laurent-des-Autels	38	4,2%	4	1,3%
Saint-Sauveur-de-Landemont	16	4,3%	-3	ND
La Varenne	54	6,1%	4	1,2%
Total 4C	369	5,1%	7	1,4%
SCoT du Pays des Mauges	3 420	6,0%	218	1,9%
Loire-Atlantique	40 622	5,8%	1 406	1,1%
Maine-et-Loire	29 519	7,6%	1 960	1,9%
Pays de la Loire	129 641	6,7%	5 144	1,7%

Source : Filocom 2013

Cette vacance s'observe principalement dans le parc de logements privés. En effet, 96,2% des logements vacants sont des logements privés.

La Varenne et Landemont sont les communes déléguées où la vacance au sein des parcs de logements HLM est la plus forte, respectivement 7,5% et 8,6% des parcs HLM, représentant 5,6% et 14,3% des parcs de logements vacants. Or, les logements HLM de ces deux communes déléguées sont relativement anciens : près de 25% des logements HLM de Landemont ont été construits avant 1978 et 37,5% des HLM de la Varenne ont été construits avant 1989. Les parcs HLM de toutes les autres communes déléguées sont bien moins représentés par la vacance. D'ailleurs, quatre communes déléguées ne sont pas du tout concernées.

Répartition public / privé des logements vacants en 2013

	Logements vacants	dont logements privés	dont logements HLM	Part de logements vacants privés	Part de logements vacants HLM	% de logements HLM vacants
Bouzillé	32	30	2	93,6%	6,4%	4,8%
Champtoceaux	63	63	0	100%	0,0%	0,0%
Drain	35	34	1	97,1%	2,9%	2,5%
Landemont	49	42	7	85,7%	14,3%	8,6%
Liré	66	66	0	100%	0,0%	0,0%
Saint-Christophe-la-Couperie	16	16	0	100%	0,0%	0,0%
Saint-Laurent-des-Autels	38	37	1	97,3%	2,7%	2,2%
Saint-Sauveur-de-Landemont	16	16	0	100%	0,0%	0,0%
La Varenne	54	51	3	94,4%	5,6%	7,5%
Total 4C	369	355	14	96,2%	3,8%	3,8%
SCoT du Pays des Mauges	3 420	3 394	26	99,2%	0,8%	3,6%
Loire-Atlantique	40 622	40 570	52	99,9%	0,1%	2,5%
Maine-et-Loire	29 519	29 416	103	99,6%	0,4%	3,2%
Pays de la Loire	129 641	128 044	1 597	98,8%	1,2%	3,3%

Source : Filocom 2013 et RPLS 2013

2.3. Une prédominance de grands logements

La répartition des logements montre une prépondérance de maisons individuelles (95,9%) sur l'ensemble de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Ceci est représentatif de l'ensemble des communes déléguées.

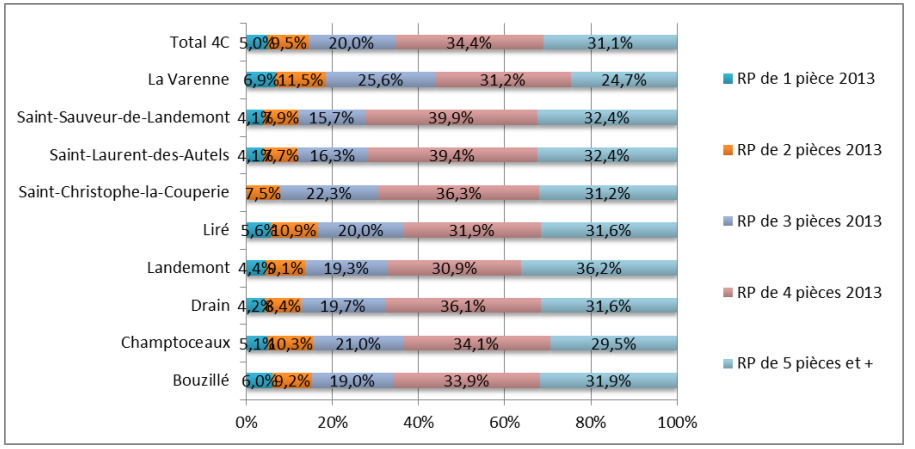
Répartition des logements par typologie en 2013

	Logements individuels		Logements collectifs	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**
Bouzillé	703	96,8%	23	3,2%
Champtoceaux	1 099	95,6%	50	4,4%
Drain	865	96,5%	31	3,5%
Landemont	734	98,9%	ND	ND
Liré	1 086	90,7%	112	9,3%
Saint-Christophe-la-Couperie	320	100,0%	ND	ND
Saint-Laurent-des-Autels	875	97,0%	27	3,0%
Saint-Sauveur-de-Landemont	365	98,6%	ND	ND
La Varenne	844	95,3%	42	4,7%
Total 4C	6 891	95,9%	298	4,1%
SCoT du Pays des Mauges	53 413	93,4%	3 757	6,6%
Loire-Atlantique	434 024	62,1%	265 018	37,9%
Maine-et-Loire	269 677	69,4%	119 088	30,6%
Pays de la Loire	1 380 890	71,3%	556 613	28,7%

Source : Filocom 2013

Seule la commune déléguées de Liré a un taux plus important de logements collectifs (**9,3% soit 112 logements collectifs**).

En 2013, la taille de logements majoritaire au sein de la commune nouvelle est 4 pièces ou plus (65,5% du parc). Il faut noter que ne sont comptabilisées ici que les résidences principales. Les résidences principales de 3 pièces représentent 20% du parc tandis que les petits logements (1 ou 2 pièces) sont minoritaires avec seulement 14,5% des résidences principales.



Représentation des résidences principales selon leur nombre de pièces en 2013

Source : Filocom 2013

Saint-Christophe-la-Couperie présente très peu de petits logements (7,5 % de 1 et 2 pièces) comparativement aux autres communes déléguées. La Varenne se compose à l'inverse d'un parc de petits logements plus représentatif (18,4% de petits logements)

2.4. Une majorité de propriétaires occupants… un parc social réduit en contexte rural mais réparti sur l'ensemble du territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou

En 2013, **76,5% des occupants d'une résidence principale dans la commune nouvelle sont des propriétaires, 16,5% des locataires privés et 6% des locataires sociaux.**

La part des propriétaires est ainsi extrêmement importante, appuyant la dynamique observée de résidentialisation du territoire. Cette attractivité s'exerce de manière forte vis-à-vis des primo-accédants comme en témoigne l'importance des Prêts à Taux Zéro accordés en 2012 (dispositif de financement ciblant notamment les primo-accédants).

Statuts d'occupation en 2013

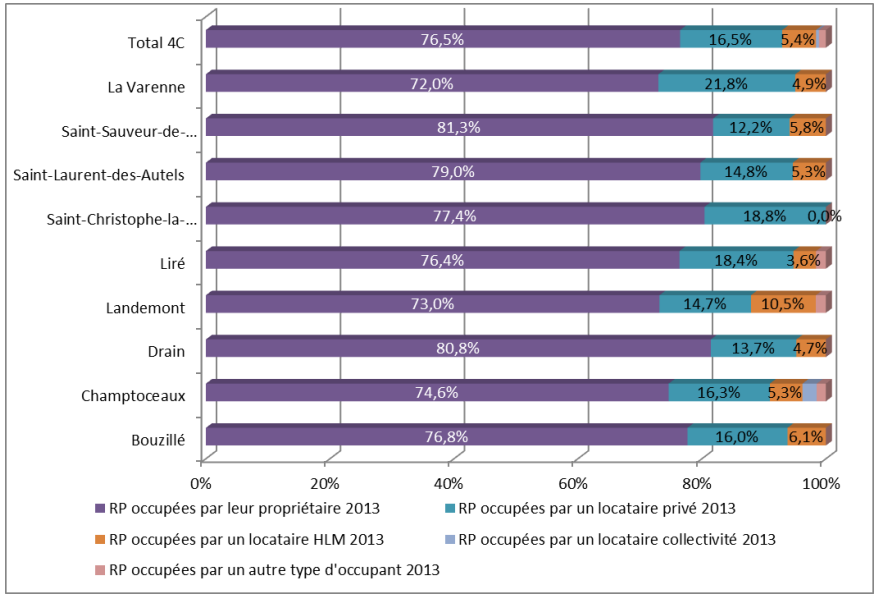
	Nombre de résidences principales (RP)	% de RP occupées par leur propriétaire	% de RP occupées par un locataire privé	% de RP occupées par un locataire HLM	% de RP occupées par un locataire collectivité	% de RP occupées par un autre type d'occupant
Bouzillé	652	76,8%	16,0%	6,1%	ND	ND
Champtoceaux	1 005	74,6%	16,3%	5,3%	2,3%	1,5%
Drain	826	**80,8%**	13,7%	4,7%	ND	ND
Landemont	679	73,0%	14,7%	**10,5%**	ND	1,6%
Liré	1 071	76,4%	**18,4%**	3,6%	ND	1,6%
Saint-Christophe-la-Couperie	292	77,4%	**18,8%**	ND	ND	ND
Saint-Laurent-des-Autels	852	79,0%	14,8%	5,3%	ND	ND
Saint-Sauveur-de-Landemont	343	**81,3%**	12,2%	5,8%	ND	ND
La Varenne	781	72,0%	**21,8%**	4,9%	ND	ND
Total 4C	6 501	76,5%	16,5%	5,4%	0,4%	1,2%
SCoT du Pays des Mauges	52 479	74,8%	15,0%	8,8%	0,4%	1,0%
Loire-Atlantique	591 249	62,6%	23,5%	12,5%	0,4%	1,0%
Maine-et-Loire	346 352	60,3%	21,0%	17,3%	0,5%	0,9%
Pays de la Loire	1 611 766	64,3%	21,5%	12,5%	0,6%	1,2%

Source : Filocom 2013

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou dispose de statuts d'occupation proches de ceux observés au niveau du Pays des Mauges. A contrario, les parts de propriétaires sont sensiblement plus faibles à échelle départementale ou régionale.

Il faut noter que la moyenne communale cache des disparités entre les communes déléguées. Ainsi, les communes déléguées de La Varenne, Saint-Christophe et Liré sont davantage représentées par les locataires privés que les autres et celles de Saint-Sauveur et Drain le sont davantage par les propriétaires.

Statut d'occupation des résidences principales en 2013



Source : Filocom 2013

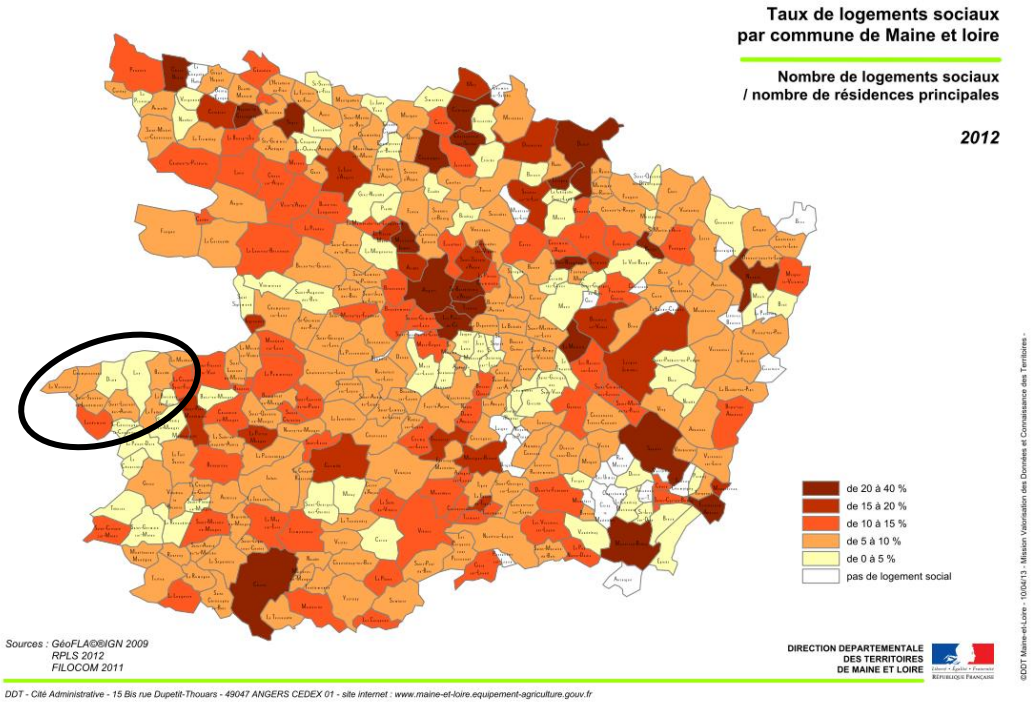
2.5. Un parc locatif social peu développé

NB : en application du décret du 28/12/2017 pris pour l'application du III de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune d'Orée d'Anjou est exemptée du seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales pour les années 2018 et 2019.

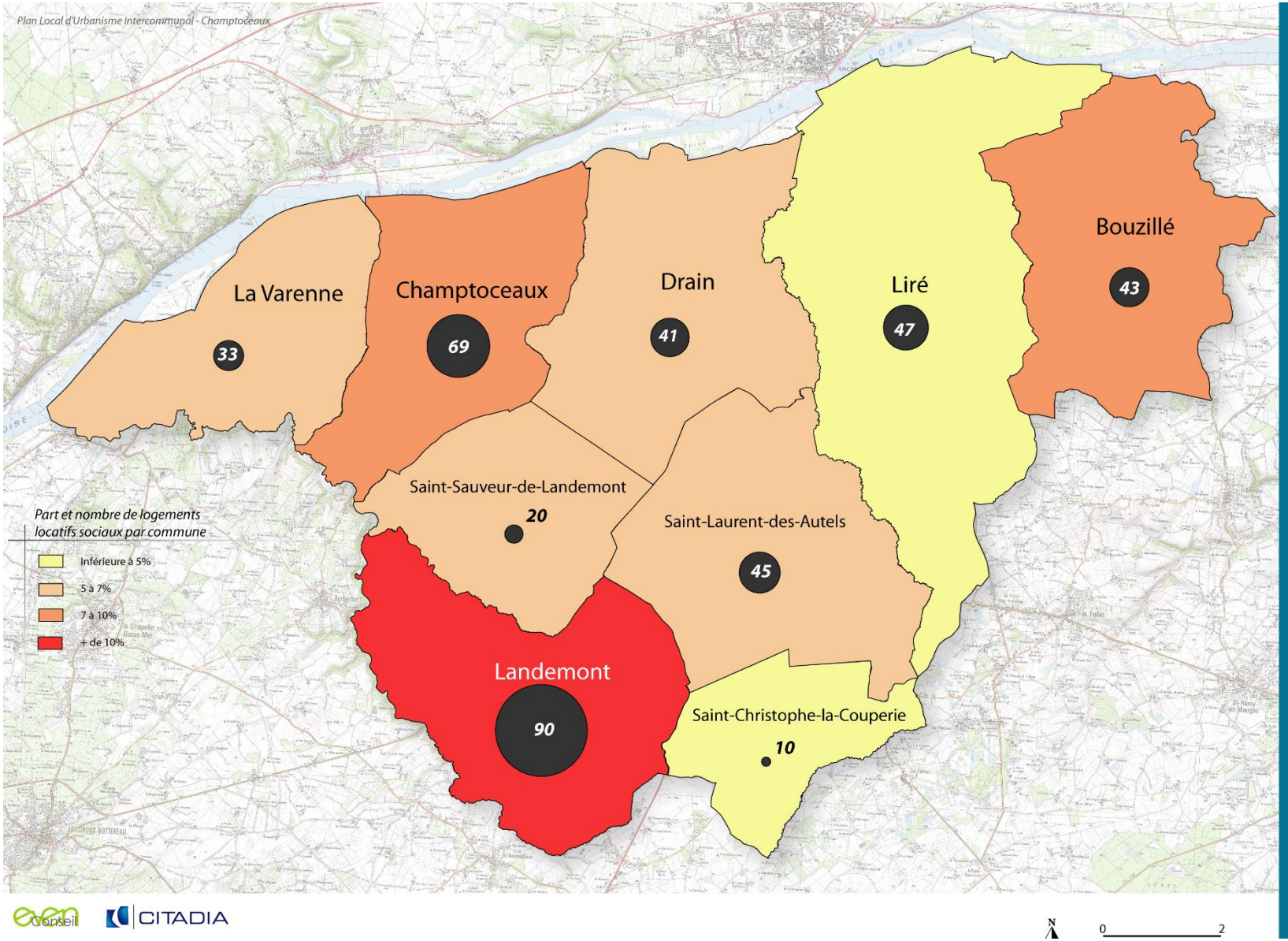
Selon le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), la commune nouvelle d'Orée d'Anjou comptait **376 logements locatifs sociaux en 2013, soit 6,6% du parc de résidences principales**. Le caractère rural du territoire explique la faible représentativité du parc social. Landemont concentre le plus grand nombre de logements HLM (plus de 80) et a un taux bien plus élevé de logements de ce type par rapport aux autres communes (près de 12%).

Répartition du parc HLM par commune en 2013

	Nombre de logements HLM en 2013 *	Répartition des HLM de la 4C	Taux de logements sociaux**
Bouzillé	43	0%	6,6%
Champtoceaux	55	15%	5,5%
Drain	40	11%	4,8%
Landemont	81	22%	11,9%
Liré	40	11%	3,7%
Saint-Christophe-la-Couperie	10	3%	3,4%
Saint-Laurent-des-Autels	46	12%	5,4%
Saint-Sauveur-de-Landemont	21	6%	6,1%
La Varenne	40	11%	5,1%
Total 4C	**376**	**100%**	**6,6%**
SCoT du Pays des Mauges	4 763	/	9,1%
Loire-Atlantique	75 896	/	12,8%
Maine-et-Loire	60 915	/	17,6%
Pays de la Loire	210 992	/	13,1%



Selon les données des communes déléguées, le territoire compte 398 logements locatifs sociaux répartis comme l'indique la carte :



Le SCoT du Pays des Mauges donne comme objectif à la commune novelle d'Orée d'Anjou de créer environ **10% à 15% des nouveaux logements en logements locatifs sociaux**. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec celui du PDH qui est de 12%.

Sur la période 2005-2013, 91 logements locatifs sociaux (LLS) ont été financés par des prêts aidés de l'Etat. La majorité était des logements financés en PLUS.

Les caractéristiques du parc de logements HLM :

Le tableau ci-dessous donne les éléments chiffrés relatifs au parc social en termes de typologie, taille des logements, période de construction, occupation et prix au m². Ces chiffres sont commentés par la suite.

	Nombre de logements HLM total	% de logements individuels total	% de logements de 3 pièces et -	% de logt HLM construits après 1989	% de logements HLM vacants	Loyer moyen HLM par m² de surface habitable
Bouzillé	43	88,4%	79,1%	53,5%	4,8%	5,4
Champtoceaux	55	87,3%	63,6%	27,1%	0%	5,0
Drain	40	100%	85%	95%	2,5%	5,1
Landemont	81	100%	76,5%	59,3%	8,6%	5,2
Liré	40	100%	60,0%	100%	0%	5,0
Saint-Christophe-la-Couperie	10	100%	50,0%	50,0%	0%	4,9
Saint-Laurent-des-Autels	46	91,3%	76,1%	23,9%	2,2%	5,4
Saint-Sauveur-de-Landemont	21	90,5%	61,9%	52,4%	0%	5,1
La Varenne	40	100%	85%	62,5%	7,5%	5,2
Total 4C	376	95,2%	73,4%	56,3%	3,8%	5,2
SCoT du Pays des Mauges	4 763	80,2%	64,1%	44,3%	3,6%	4,8
Loire-Atlantique	75 896	16,9%	67,5%	32,7%	2,5%	5,4
Maine-et-Loire	60 915	33,8%	59,0%	31,1%	3,2%	5,0
Pays de la Loire	210 992	27,2%	63,7%	31,3%	3,3%	5,1

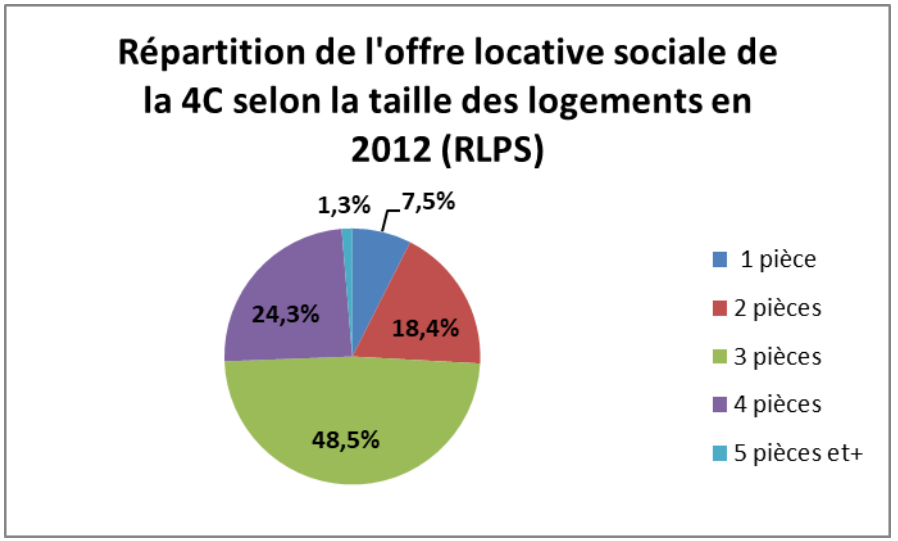
Source : RLPS 2013

> *Un parc social essentiellement individuel*

De la même manière qu'au sein du parc de logements occupés par des propriétaires, le parc locatif social se caractérise à l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou par une prédominance des logements individuels. A l'échelle de la Communauté de Communes, les logements locatifs sociaux sont ainsi composés à **95,2%** de logements individuels.

> *Un parc social équilibré entre petits et grands logements*

L'analyse du graphique ci-après laisse apparaître un relatif équilibre entre la taille des logements du parc locatif social. Est à noter la prédominance des T3 (près de la ½ de l'offre) et une représentation équilibrée des petits (1 à 2 pièces) et grands logements (4 pièces et +). Cette répartition équilibrée permet de répondre à l'ensemble de la demande exprimée en matière de logement social (jeunes couples, personnes âgées, familles…).



Source : RPLS (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) 2012

> *Un parc social relativement récent*

Le parc de logements sociaux de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est très récent puisque **seuls 5,1% des logements ont été construits avant 1978** (ils se trouvent tous sur Landemont). A titre de comparaison, 23,6% des logements HLM du Pays des Mauges sont antérieurs à 1978 et 47% en Maine-et-Loire. La majorité des logements sociaux de la commune nouvelle ont été construits après 1989 (56,3%).

> *Un faible taux de vacance*

Variable selon les communes déléguées, la vacance du parc sociale est extrêmement faible sur le territoire, témoignant de l'importante pression sur celui-ci. A l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, la vacance du parc HLM est ainsi estimée à **3,8% (RPLS 2013).**

Cette faible vacance témoigne de l'attractivité globale du territoire, non seulement pour les actifs attirés par des coûts de foncier moindres que sur l'agglomération nantaise.

> *Des prix au m² relativement élevés*

Pour autant, les prix au m² des logements sociaux sont globalement plus élevés qu'à l'échelle du Pays des Mauges et du Maine-et-Loire : 5,2 € / m² en moyenne sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou contre 4,8 sur le Pays des Mauges et 5 en Maine-et-Loire.

> *Des logements aux faibles performances énergétiques*

70% des logements HLM ont un classement énergétique égal ou supérieur à D. Le parc locatif social nécessite donc des travaux en vue des économies d'énergies.

- Catégorie C : 11, soit 2,9%
- Catégorie D : 120, soit 31,8%
- Catégorie E : 130, soit 34,5%
- Catégorie F : 16, soit 4,2%
- Non renseigné : 1, soit 0,3%
- Sans objet : 99, soit 26,2%

>Une production de logements sociaux orientée vers une offre « intermédiaire »

Le tableau ci-contre renseigne sur les différents prêts ayant permis de financer les logements sociaux réalisés sur le territoire d'Orée d'Anjou sur la période 2005-2013 (base de données SISAL). Il apparaît que :

- **85% des logements sociaux ont été financés via le PLUS**, prêt majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux. Cette proportion est nettement plus importante qu'aux échelles du Pays, de la Loire Atlantique et du Maine et Loire où le PLUS représente moins de 50% des logements sociaux sur la période 2005-2013.

- **15% des logements sociaux ont été financés via le PLA-I**, prêt permettant le financement de logements dits très sociaux (conditions d'accessibilité aux ménages aux revenus les plus modestes).

- **Aucun logement n'a été financé via le PLS**.

Le dispositif PLSA n'a pas été mobilisé au cours de la période 2005-2013 alors qu'il pourrait s'avérer être un outil intéressant (contexte territorial fortement marqué par la résidentialisation via l'accession à la propriété).

Prêts ayant permis de financer les logements sociaux

	Nombre de logements financés en PLAI		Nombre de logements financés en PLUS		Nombre de logements financés en PLS	
	2005-2013	%	2005-2013	%	2005-2013	%
Bouzillé	0	0%	10	100%	0	0%
Champtoceaux	3	27%	8	73%	0	0%
Drain	2	13%	13	87%	0	0%
Landemont	7	30%	16	70%	0	0%
Liré	0	0%	6	100%	0	0%
Saint-Christophe-la-Couperie	0	0%	0	0%	0	0%
Saint-Laurent-des-Autels	0	0%	0	0%	0	0%
Saint-Sauveur-de-Landemont	2	33%	4	67%	0	0%
La Varenne	0	0%	20	100%	0	0%
Total 4C	14	15%	77	85%	0	0%
SCoT du Pays des Mauges	154	9%	752	46%	672	41%
Loire-Atlantique	4 505	17%	11 977	46%	7 921	30%
Maine-et-Loire	2 150	16%	6 531	48%	4 077	30%
Pays de la Loire	8 692	16%	26 397	47%	17 029	31%

Source : Sisal

DEFINTION

PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : Ce prêt permet de financer les opérations destinées aux ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale et de faibles ressources. Il ne peut être octroyé que par la Caisse des dépôts et des consignations. (logement dit très social)

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : Il permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale. La mise en location est donc encadrée par une convention précisant un plafond de ressources et un loyer maximum. Le PLUS est actuellement le dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux.

PLS (Prêt Locatif Social) : Le Prêt Locatif Social ou PLS est destiné aux personnes physiques ou morales, de droit privé ou public, désirant financer des logements sociaux dont le loyer et les ressources du locataire ne dépassent pas un certain plafond et dans des zones où le marché immobilier est « tendu » donc très difficile.

PSLA (Prêt Social Location – Accession) : Mis en place par les pouvoirs publics en 2004, le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif visant à permettre d'accéder à la propriété pour des ménages qui sont sous un certain plafond de ressources afin qu'ils acquièrent un logement neuf qu'ils occupent à titre de locataires, et qui est visé par l'État dans le cadre d'une opération PSLA (Prêt Social location accession). La location-accession se compose en deux phases. Tout d'abord, le logement est financé par un opérateur HLM, comme pour une opération locative classique, et les occupants du logement payent une redevance correspondant à une indemnité d'occupation (frais de gestion inclus) et à une épargne qu'on appelle la part acquisitive. Une fois cette redevance acquittée, les occupants peuvent opter pour le statut d'accédants à la propriété. Le PLSA a été créé pour que cette opération soit possible même pour les revenus les plus modestes.

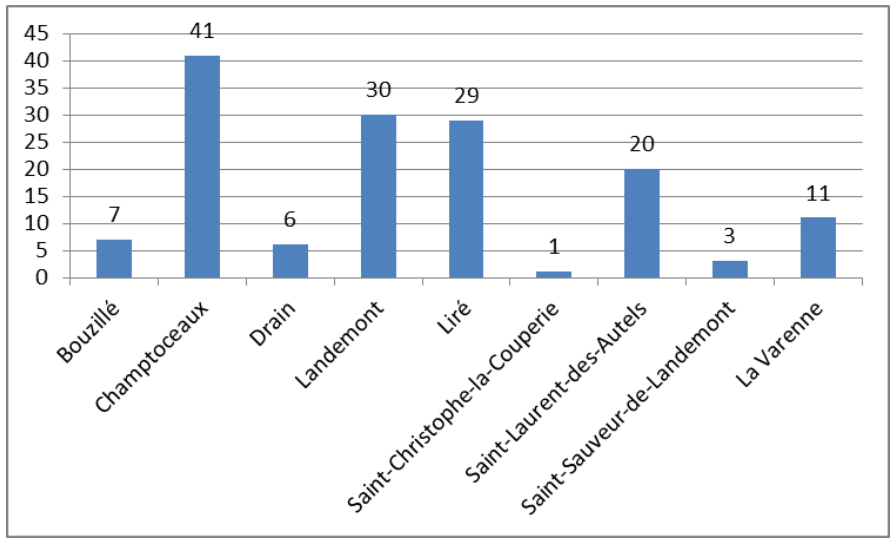
2.6. Un parc social ne permettant pas de répondre à toutes les demandes

> *Une demande importante en logements sociaux entrainant une forte pression locative*

NB : la commune a fait l'objet d'un dossier d'exemption à l'application de l'article 55 de la loi SRU (décret du 28 décembre pris pour l'application du III de l'article L302 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le nombre de demandes exprimées en matière de logement social est relativement important comme le figure le graphique ci-dessous (148 demandes en 2014 selon le « Fichier de la Demande »).

Nombre de demandes de logements sociaux par commune déléguées en 2014

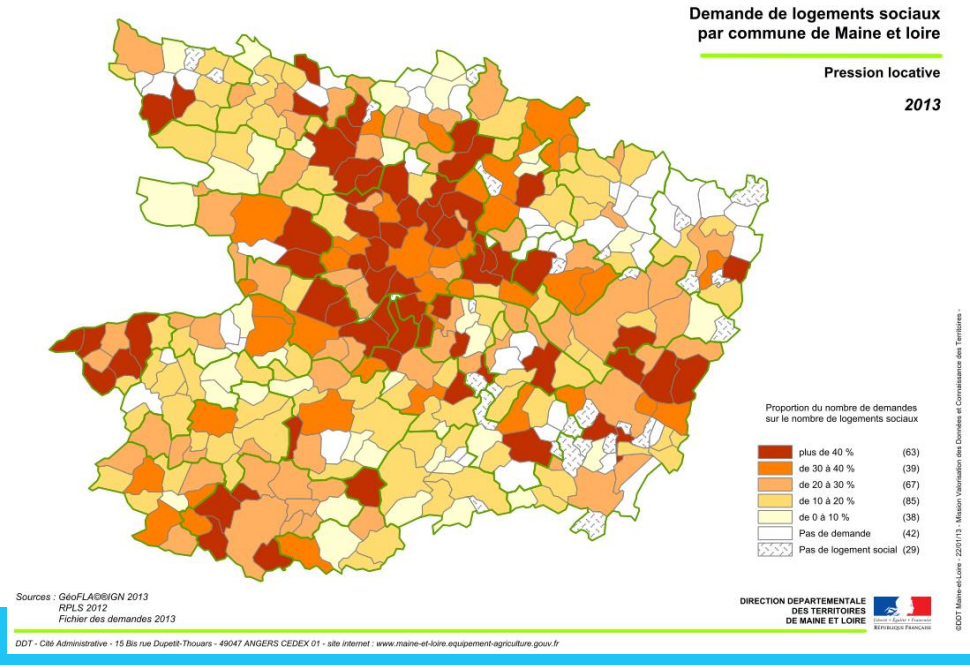


Source : Fichier de la Demande (USH) 2014

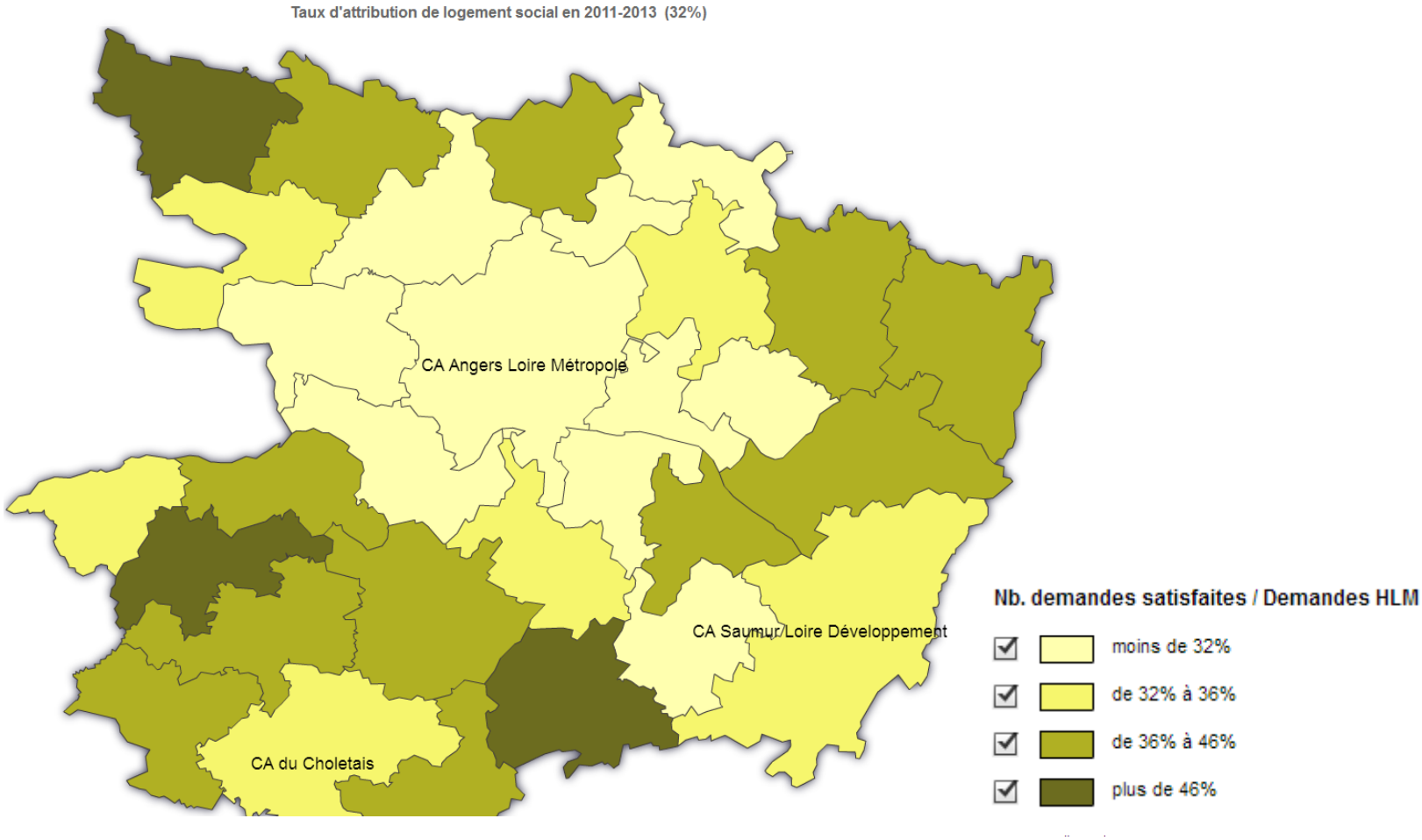
Le nombre de demandes exprimées concerne majoritairement les communes déléguées identifiées en tant que polarités secondaires au SCoT. Celles-ci sont situées à proximité des gares pour Champtoceaux et Liré et disposent globalement d'un niveau de commerces, services et équipements plus important que les autres communes déléguées du territoire. Les communes déléguées de Landemont, Saint Laurent des Autels, Liré et Champtoceaux concentrent ainsi **81% des demandes de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou en matière de logement social**.

Le croisement entre le nombre important de demandes et le nombre relativement faible de logements sociaux fait ressortir une forte pression sur le parc sous-tendant un taux de vacance relativement faible (voir supra).

Comme l'indique la carte suivante, le taux de pression locative en 2013 (proportion du nombre de demandes sur le nombre de logements sociaux) était globalement élevé sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou (supérieur à la moyenne départementale), et surtout ces mêmes polarités (Champtoceaux, Liré, Saint-Laurent et Landemont) ainsi que sur La Varenne.



Globalement **65,5% des demandes formulées entre 2011 et 2013 n'ont pas été satisfaites sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou**, contre 68% à l'échelle du département.



ADIL 49 / Source : C.R.E.H.A Ouest ; demande locative sociale du numéro unique ©Articque, Tous droits réservés

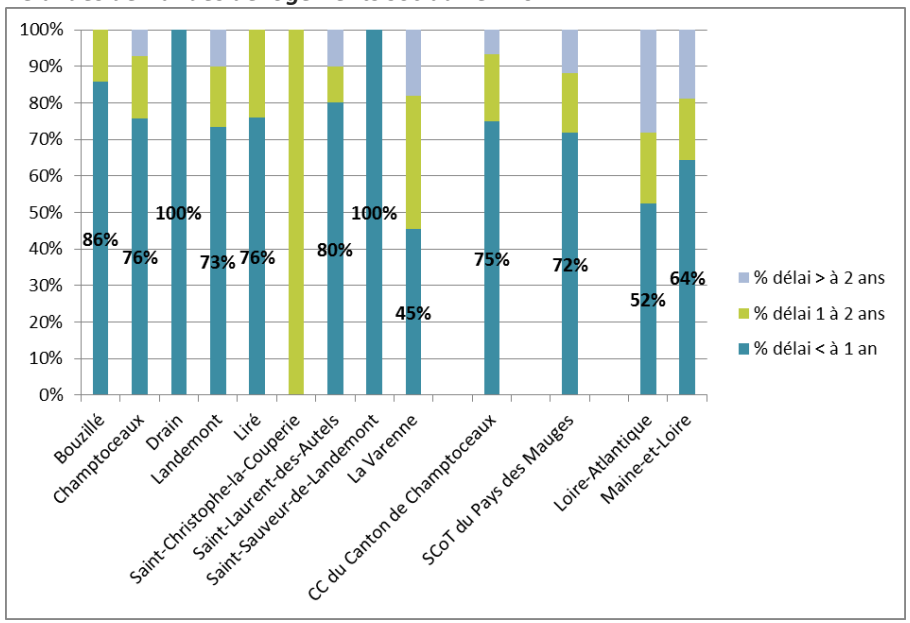
> *Des délais d'attente relativement faibles*

Malgré la forte pression sur le parc, **le délai moyen d'attribution pour la période 2011-2013 est relativement faible** (2,8 mois sur la commune nouvelle contre 4,6 mois à l'échelle du Maine-et-Loire) (source : demande locative social du numéro unique).

Si la majorité des demandes en matière de logement social date de moins d'un an à l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou (75% des demandes) témoignant de la capacité des communes à répondre aux besoins exprimés, des disparités sont à noter entre les différentes communes du territoire. Comme l'illustre le graphique ci-après, la réponse en moins d'un an aux demandes en matière de logement social est plus importante sur le territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou par rapport aux territoires de comparaison (Pays, Loire Atlantique, Maine et Loire).

Il apparaît ainsi que les communes de Saint Christophe et la Varenne sont celles où les délais sont les plus importants (attention toutefois, une seule demande a été déposée sur Saint-Christophe en 2014). Cette part importante peut révéler une inadéquation entre l'offre et la demande (qualité du parc, taille des logements existants, faiblesse de l'offre, occupation de l'ensemble des logements sociaux existants…). Globalement, les petites communes déléguées où le nombre de demandes est moins important répondent rapidement à celles-ci, témoignant du calibrage adapté de leur parc de logements sociaux. Les polarités secondaires disposent de plus de difficultés à répondre aux demandes, notamment en raison de la très faible vacance du parc, trouvant une partie de son explication dans la faiblesse de l'offre (d'un point de vue quantitatif).

Délai des demandes de logements sociaux en 2014



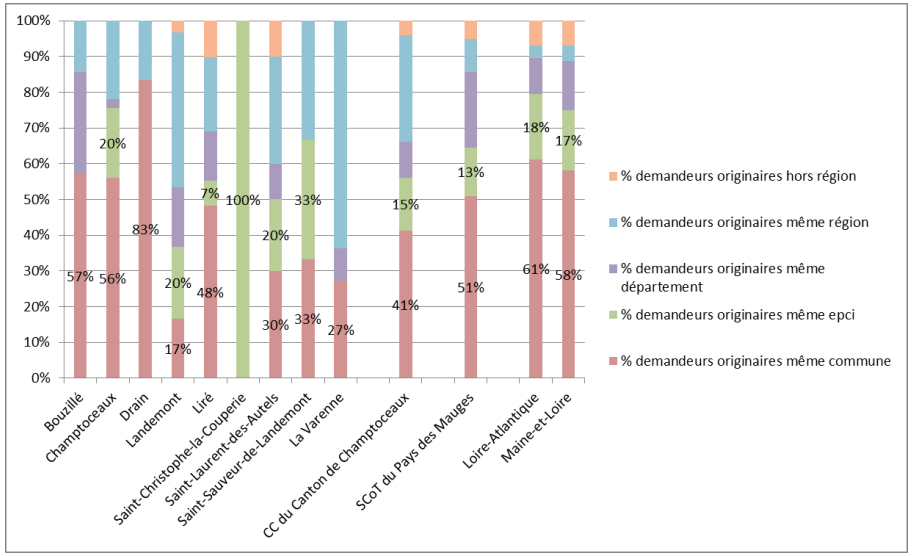
Source : Fichier de la Demande (USH) : 2014

> *Des demandes qui proviennent de ménages de la même commune ou de Loire-Atlantique*

Les demandeurs de logements sociaux à l'échelle de la commune nouvelle proviennent :

- De leur commune de résidence actuelle pour 41%
- D'une autre commune déléguée de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou pour 15%
- De communes de Maine et Loire, hors commune nouvelle pour 10%
- De Loire Atlantique pour 30%

Origines des demandeurs de logements sociaux



Source : Fichier de la Demande (USH) : 2014

De la même manière que concernant l'attractivité résidentielle en matière de production de logements neufs, les demandes en logement social proviennent pour une part importante de Loire Atlantique (attrait pour le cadre de vie, la qualité de la desserte, la proximité de l'agglomération et le coût moins élevé des logements).

Ainsi, les demandes internes à la commune nouvelle d'Orée d'Anjou représentent 41% des demandes de logements sociaux. A titre de comparaison, à l'échelle du Pays, les demandes de logement social internes aux EPCI représentent 51% des demandes de logements sociaux. A l'échelle de la Loire Atlantique et du Maine et Loire, les demandes internes représentent respectivement 61% et 58% des demandes de logement social.

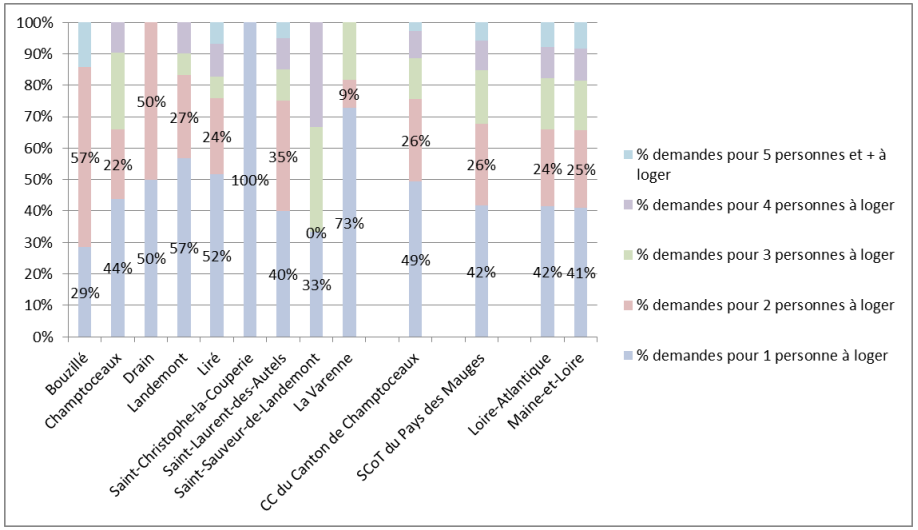
> *Un taux de mobilité important au sein du parc locatif social*

Le taux de mobilité est important au sein du parc (19% contre 15,6% à l'échelle du Pays des Mauges). Le taux de mobilité est égal au rapport entre le nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus et le nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées.

> *Des demandes principalement pour des petits ménages*

Près de la moitié des demandes (49,3%) concernent 1 personne à loger, contre 41,8% à l'échelle du Pays.

Taille des ménages demandeurs



Source : Fichier de la Demande (USH) : 2014

Pour autant, comme vu précédemment, les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent qu'un quart des logements locatifs sociaux de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou.

2.7. Un parc locatif privé ancien, composé de logements de taille moyenne et peu conventionnés

1 071 des 6 501 résidences principales du parc de logements de la communauté de communes sont occupés par des locataires privés, soit 16,5% des résidences principales.

50,4% des résidences principales locatives privées ont été bâties avant 1949, avec les problèmes d'inconfort que cela peut sous-tendre. C'est à peu près le même taux que sur le Pays des Mauges.

Âge du parc locatif privé

	% de RP locatif privé construites avant 1949	% de RP locatif privé construites après 1989
Bouzillé	61,5%	25,0%
Champtoceaux	53,0%	28,7%
Drain	54,9%	27,4%
Landemont	40,0%	24,0%
Liré	49,7%	26,9%
Saint-Christophe-la-Couperie	58,2%	40,0%
Saint-Laurent-des-Autels	35,7%	47,6%
Saint-Sauveur-de-Landemont	59,5%	26,2%
La Varenne	51,2%	27,6%
Total 4C	50,4%	30,0%
SCoT du Pays des Mauges	50,2%	28,9%
Loire-Atlantique	29,8%	42,2%
Maine-et-Loire	45,0%	30,9%
Pays de la Loire	36,4%	37,2%

Source : Filocom 2013

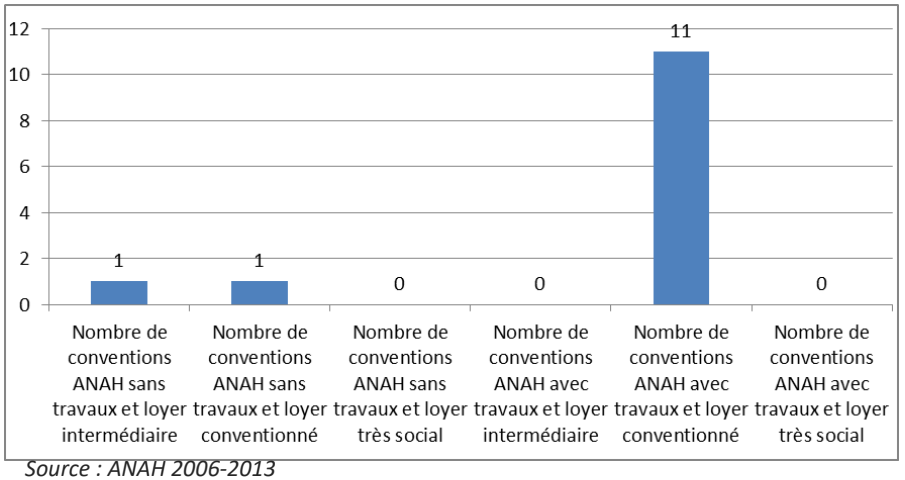
Par ailleurs, de la même manière que pour le parc locatif social, on observe un certain **équilibre des tailles de logements**. Cette répartition équilibrée permet de répondre à l'ensemble de la demande exprimée en matière de logement social (jeunes couples, personnes âgées, familles…).

Un logement est dit conventionné lorsque son propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier de certains avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).

Pour les logements conventionnés du secteur privé, on distingue :

- le logement conventionné APL, dont le propriétaire a signé une convention avec le préfet
- le logement conventionné ANAH, dont le propriétaire a signé une convention avec l'Agence nationale de l'habitat.

Comme l'indique le graphique ci-dessous, **le nombre de conventionnement ANAH entre 2006 et 2013 a été très faible**.



Source : ANAH 2006-2013

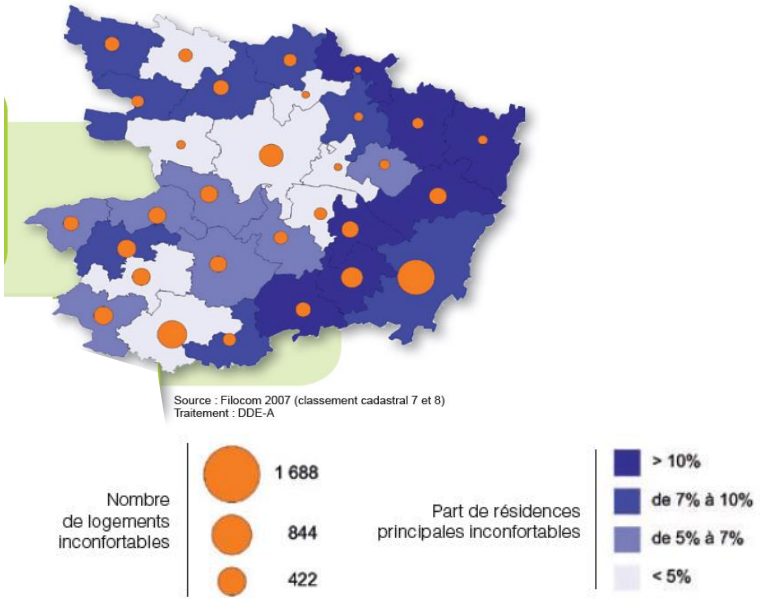
2.8. Inconfort, insalubrité et indignité du parc

> *Un parc inconfortable dans la moyenne*

Un logement est dit inconfortable lorsque de qualité « médiocre », il cumule plusieurs défauts majeurs : logement exigu, absence de salle de bain, humidité, mauvaise isolation, électricité déficiente, fissures dans le plancher, problèmes d'évacuation des WC, nuisances sonores… Au sens de l'INSEE, un logement médiocre cumule au moins trois défauts.

La carte ci-dessous identifie le nombre de logements dits « inconfortables » par communauté de communes du Maine-et-Loire. La commune nouvelle d'Orée d'Anjou se situe dans la moyenne départementale.

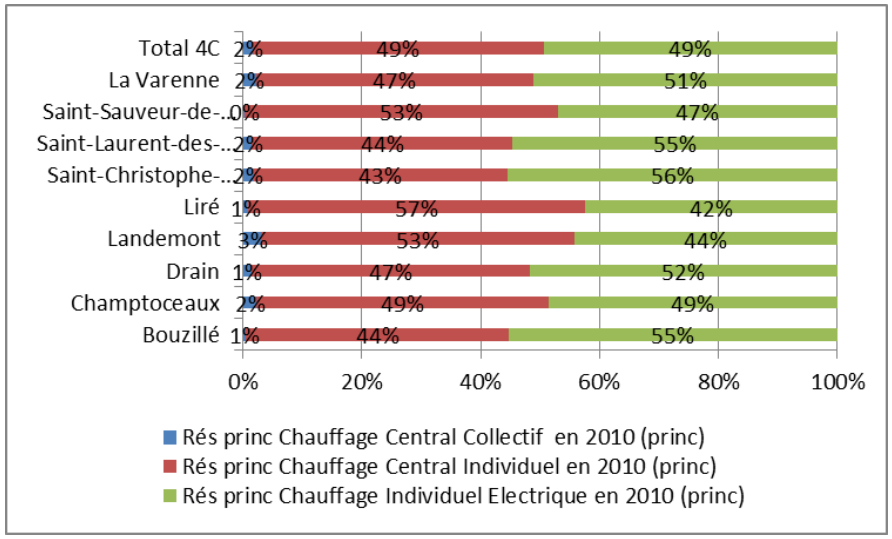
Part de logements « inconfortables » en 2007 (Source Adil 49)



> *Une part importante du chauffage électrique*

Seulement 2% des résidences principales sont chauffées par un réseau collectif central. Par ailleurs, 49% des RP sont chauffés au tout électrique.

Modes de chauffage des résidences principales de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou



Source : INSEE

> *Un parc potentiellement insalubre relativement élevé*

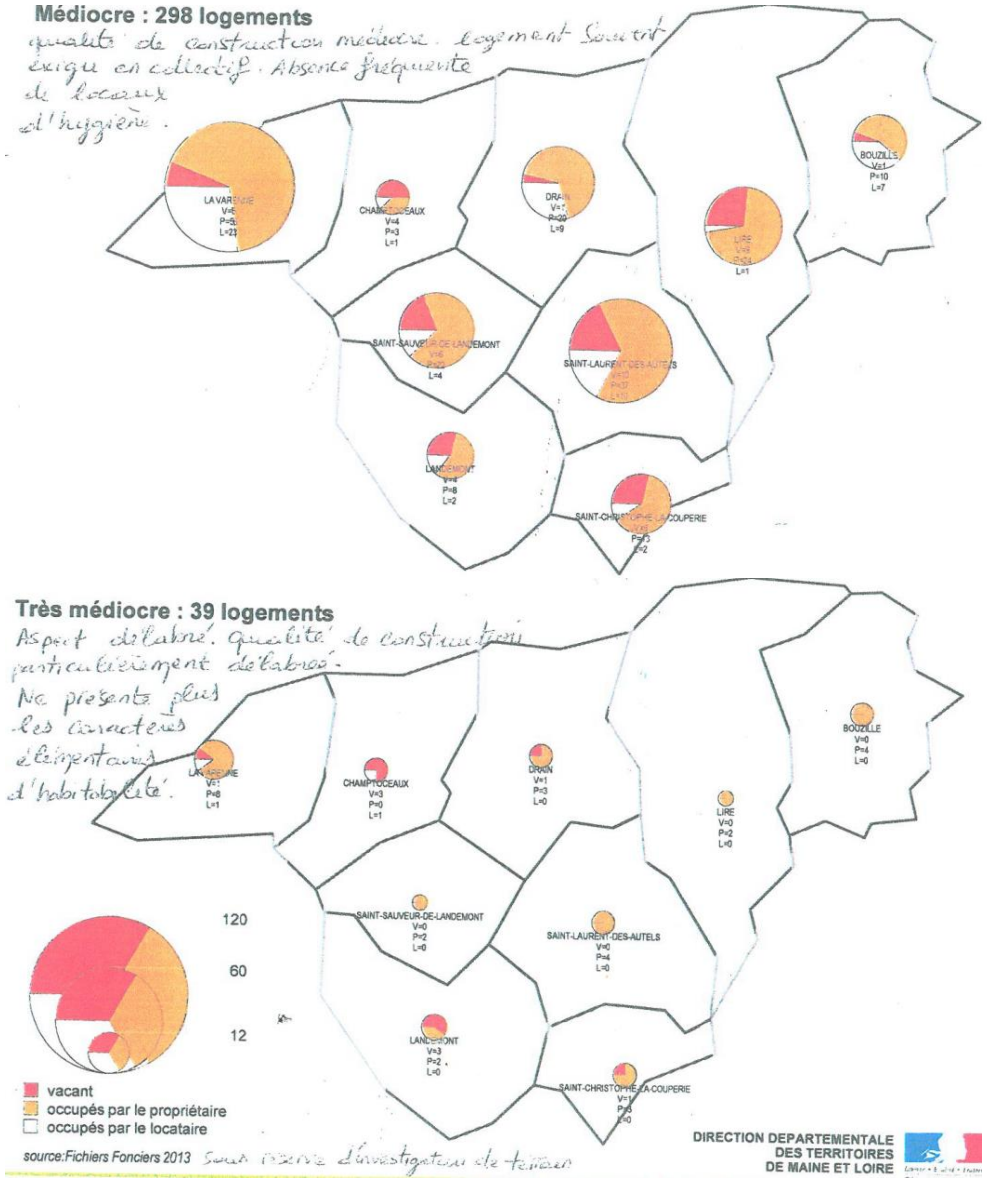
La commune nouvelle d'Orée d'Anjou comptabilise en 2013, selon les Fichiers fonciers, 298 logements médiocres et 39 logements très médiocres. Cela représente donc **4,7% des 7 189 logements comptabilisés en 2013** selon les données Filocom. En outre, la commune nouvelle compte 3% des logements médiocres et très médiocres du Maine-et-Loire alors qu'elle ne représente que 1,8% de l'ensemble des logements.

Un logement médiocre : qualité de construction médiocre, logement souvent exigu, en collectif, absence fréquente de locaux d'hygiène**.**
Un logement très médiocre : aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité.

Ces logements médiocres et très médiocres sont majoritairement occupés par leur propriétaire (65,6%). 18,1% sont occupés par un locataire et 16,3% sont vacants. On notera toutefois que sur Champtoceaux une majorité des logements médiocres et très médiocres sont vacants (56,3%).

Occupation des logements médiocres et très médiocres en 2013

	Total logements médiocres et très médiocres					
	vacants	occupés par le propriétaire	occupés par le locataire	vacants	occupés par le propriétaire	occupés par le locataire
Bouzillé	1	14	7	4,5%	63,6%	31,8%
Champtoceaux	7	3	2	58,3%	25,0%	16,7%
Drain	2	23	9	5,9%	67,6%	26,5%
Landemont	7	10	2	36,8%	52,6%	10,5%
Liré	9	26	1	25,0%	72,2%	2,8%
Saint-Christophe-la-Couperie	7	16	2	28,0%	64,0%	8,0%
Saint-Laurent-des-Autels	10	41	10	16,4%	67,2%	16,4%
Saint-Sauveur-de-Landemont	6	24	4	17,6%	70,6%	11,8%
La Varenne	6	64	24	6,4%	68,1%	25,5%
Total 4C	**55**	**221**	**61**	**16,3%**	**65,6%**	**18,1%**



Source : fichiers fonciers 2013 (sous réserve d'investigations terrain)

> *Un parc potentiellement indigne moyen*

Les statistiques concernant le nombre de logements potentiellement indignes sont à manier avec précaution. Elles ne présentent en aucun cas la situation réelle du nombre de logements insalubres mais indiquent un risque. Ces données sont issues du croisement entre les catégories cadastrales 7 et 8 des logements et les revenus des ménages occupant ces mêmes logements. Le postulat de départ est le suivant : un logement classé 7 ou 8 et habité par un ménage aux revenus faibles a des risques d'être indigne (le ménage n'ayant pas les moyens financiers pour le réhabiliter). Il s'agit bien d'une **PROBABILITE** et non d'une certitude.

Résidences principales en mauvais état

	Nombre de résidences principales (RP)	Nb de RP en mauvais état (CC 7 et 8)	% de RP en mauvais état (CC 7 et 8)
Bouzillé	652	15	2%
Champtoceaux	1 005	ND	ND
Drain	826	26	3%
Landemont	679	11	2%
Liré	1 071	16	1%
Saint-Christophe-la-Couperie	292	15	5%
Saint-Laurent-des-Autels	852	46	5%
Saint-Sauveur-de-Landemont	343	22	6%
La Varenne	781	64	8%
Total 4C	6 501	216	3%
SCoT du Pays des Mauges	52 479	1 645	3%
Loire-Atlantique	591 249	10 784	2%
Maine-et-Loire	346 352	6 436	2%
Pays de la Loire	1 611 766	41 188	3%

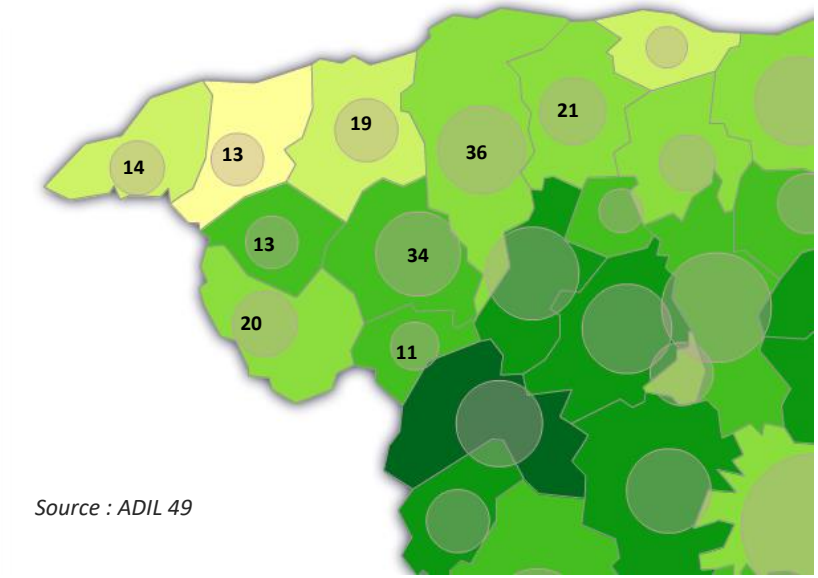
Source : Filocom 2013

Ainsi, le taux de résidences principales potentiellement indigne est de 3% sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est de 3%. Ce taux, dans la moyenne de celle observée à l'échelle dans le Pays des Mauges, est légèrement plus importante qu'aux échelles de la Loire Atlantique et du Maine et Loire. Ceci peut expliquer le taux de vacance significatif observé sur la commune nouvelle Cette analyse est d'autant plus vérifiée à l'échelle communale, où une commune comme la Varenne (dont le taux de vacance est élevé) dispose d'un parc en mauvais état important (8% des logements).

2.9. L'amélioration des logements

Malgré les cas d'inconfort et d'insalubrité, le territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou fait partie des secteurs où le nombre de logements améliorés via des subventions ANAH sur la période 2007-2012 est le plus faible à l'échelle du Maine-et-Loire.

Logements améliorés (subvention ANAH) en 2007-2012



Source : ADIL 49

Pour autant, à l'initiative de la comme nouvelle, une OPAH a été mise en place du 1er juillet 2011 au 30 juin 2014. Les opérations programmées forment le cadre d'action privilégié des collectivités locales pour traiter, en partenariat avec l'Anah et d'autres co-financeurs, les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire urbain ou rural. Ces outils institutionnels permettent de réunir l'ensemble des partenaires autour d'un même projet d'action et contribuent à déclencher des dynamiques de réinvestissement dans des secteurs délaissés.

Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) constituent depuis 1977 le principal outil d'intervention publique sur des territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Elles ont pour vocation d'améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé, sur un territoire donné, grâce à la concentration de moyens humains, techniques et financiers, sur une période de 3 à 5 ans.

L'OPAh sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou engage financièrement la commune nouvelle, le CG49 et l'ANAH comme détaillé dans les tableau

Récapitulatif des engagements budgétaires de la Communauté de Communes du Canton de Champtoceaux

	Année 1 (2011)	Année 2 (2012)	Année 3 (2013)	Année 4 (2014)	Total
Propriétaires occupants	8 600 €	14 800 €	14 800 €	6 300 €	44 500 €
Total	8 600 €	14 800 €	14 800 €	6 300 €	44 500 €

Récapitulatif des engagements budgétaires du Département de Maine-et-Loire

	Année 1 (2011)	Année 2 (2012)	Année 3 (2013)	Année 4 (2014)	Total
Propriétaires occupants	8 000 €	13 900 €	13 900 €	5 800 €	41 600 €
Propriétaires bailleurs	3 900 €	6 650 €	6 650 €	2 800 €	20 000 €
Total	11 900 €	20 550 €	20 550 €	8 600 €	61 600 €

Récapitulatif des engagements budgétaires de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

	Année 1 (2011)	Année 2 (2012)	Année 3 (2013)	Année 4 (2014)	Total
Propriétaires occupants	114 000 €	196 600 €	196 600 €	82 500 €	589 700 €
Propriétaires bailleurs	37 200 €	64 100 €	64 100 €	26 900 €	192 300 €
Total	151 200 €	260 700 €	260 700 €	109 400 €	782 000 €

L'objec
d'« Am
produisant un habitat pérenne et sain. » Elle porte sur trois volets, détaillés ci-après :

1. *Volet amélioration énergétique :*

L'amélioration de la performance thermique des logements est l'une des problématiques prioritaires retenues par la commune nouvelle. L'enjeu consiste à réduire les charges énergétiques d'occupation par une réhabilitation de qualité respectant la richesse patrimoniale du territoire et par des techniques respectant la nature de la pierre.

La maîtrise des consommations d'énergie répond à un double défi :

- La maîtrise des charges, notamment pour les logements ayant vocation à loger des ménages locataires à faible revenu et pour les propriétaires occupants modestes
- La limitation des émissions de dioxyde de carbone, principal responsable de l'effet de serre.

Ces objectifs seront atteints par la réalisation obligatoire de diagnostics thermiques et sanitaires préalables à toute mise en œuvre de projet pour l'obtention d'une subvention :

- Pour les propriétaires occupants, ces diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer. Seules les opérations atteignant un gain de 25% de performances énergétique seront éligibles à l'aide de solidarité écologique.
- Pour les propriétaires bailleurs, ces diagnostics se traduiront par des recommandations et des priorités dans la réalisation des travaux à effectuer afin d'atteindre au minimum la classe énergétique après travaux définie dans le Programme d'Action territoriale de l'ANAH.

2. *Volet adaptation à la personne*

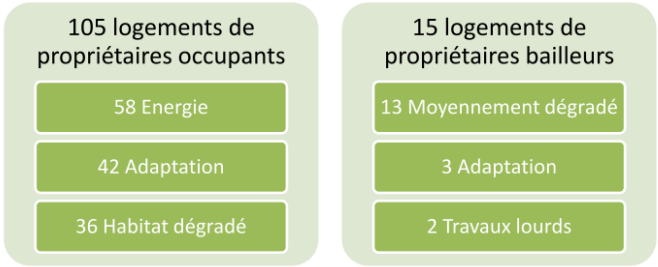
L'enjeu est ici de maintenir des personnes âgées ou handicapées dans leur domicile, et ce par l'amélioration de leur logement. L'objectif est de rendre les logements accessibles, adaptés au mode de vie de leurs occupants, en les préservant d'accidents prévisibles.

3. *Volet habitat dégradé :*

L'enjeu est, ici, d'encourager les travaux de réhabilitation de logements vétustes occupés par des foyers modestes, nombreux sur le territoire, avec une attention particulière pour les logements en situation de grand inconfort, aux portes de l'indignité. Il sera atteint par un diagnostic de dégradation du logement concrétisé par la grille de dégradation de l'ANAH.

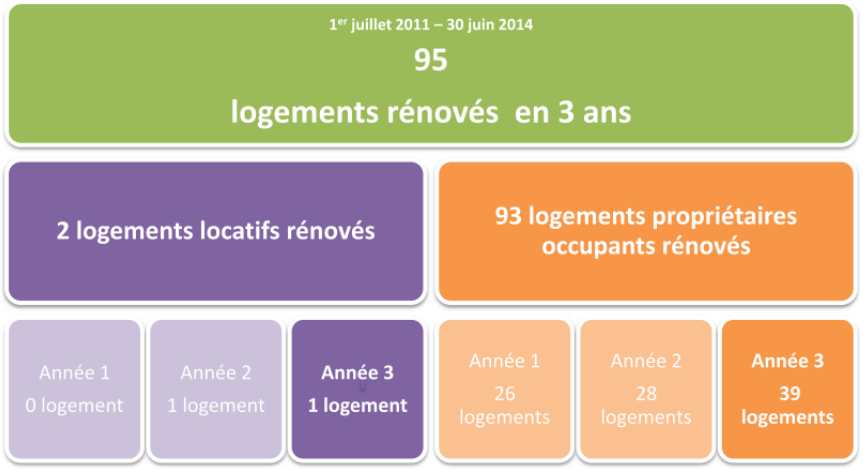
Un autre enjeu prioritaire est de développer le marché locatif par la production de logements confortables et économes en énergie. Les logements locatifs subventionnés devront être conventionnés (plafond de loyer et de ressources pour les futurs locataires) et respecter une consommation maximum théorique après travaux de 230 Kwh EP / m²/ an.

Objectifs quantitatifs initiaux :



** l'écart constaté entre l'objectif global et le total des sous-objectifs est lié au fait que certains logements pourront être concernés par plusieurs types de travaux*

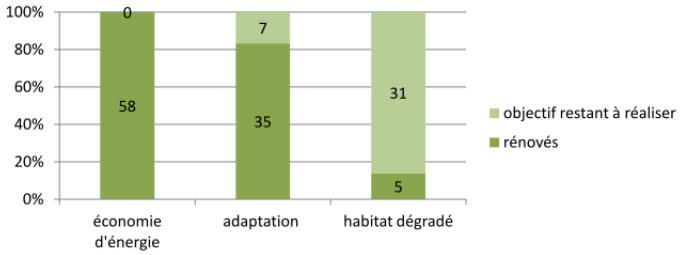
Résultats de l'OPAH sur 2011-2014 :



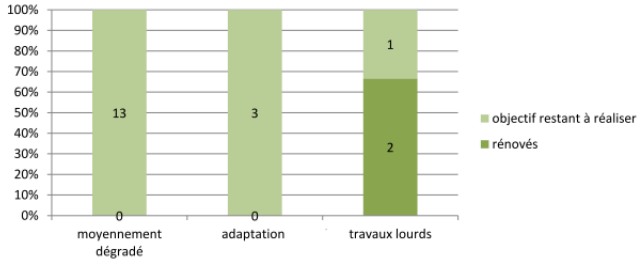
Taux de réalisation des objectifs sur 3 ans (dossiers déposés au 30/06/2014)

Propriétaires occupants:

Les objectifs sont atteints pour les travaux d'économie d'énergie et proches d'être atteints pour les travaux d'adaptation.



Propriétaires bailleurs:



Au vu des bons résultats et des objectifs restant à réaliser, l'OPAH a été prolongée pour une année avec les objectifs suivants →La construction

2.10. Une dynamique de construction neuve soutenue… mais moindre depuis 2008

Entre **2002 et 2011, 1 356 logements ont été commencés au sein de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou soit une moyenne annuelle de 136 logements.**

Les communes déléguées « pôles secondaires » de Champtoceaux, Liré, Saint-Laurent-des-Autels/ Landemont ont accueillis le plus de nouvelles constructions : 754 logements soit **56%** des constructions neuves de la commune nouvelle. Pour rappel le SCoT prévoit **75%** de la construction dans les pôles secondaires.

Le terri
extrême
portée

La reconduction d'1 an de l'OPAH a fixé les objectifs suivants :

- Améliorer la performance énergétique des logements
- Résorber l'habitat dégradé
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap

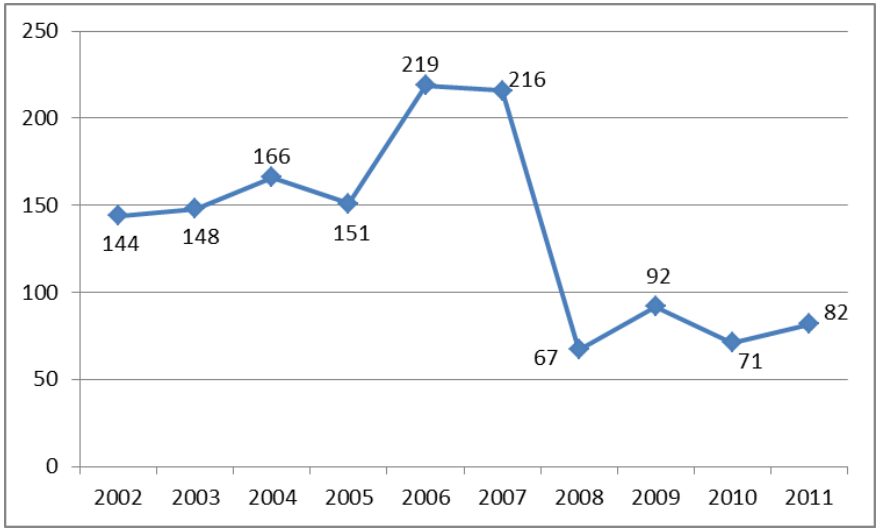
Les objectifs quantitatifs sont détaillés ainsi:

39 logements de propriétaires occupants	6 logements de propriétaires bailleurs
22 Energie Anah + 2 AREEP	4 Energie
12 Adaptations	1 Moyennement dégradé
3 Habitats dégradés	1 Très dégradé

Depuis
alentou
légèrem
logeme

davantage à un manque de foncier disponible sur certaines communes ou une volonté de maîtrise du développement.

Production de logements commencés entre 2002 et 2011



Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune déléguées (2002-2011) - données arrêtées à fin septembre 2013

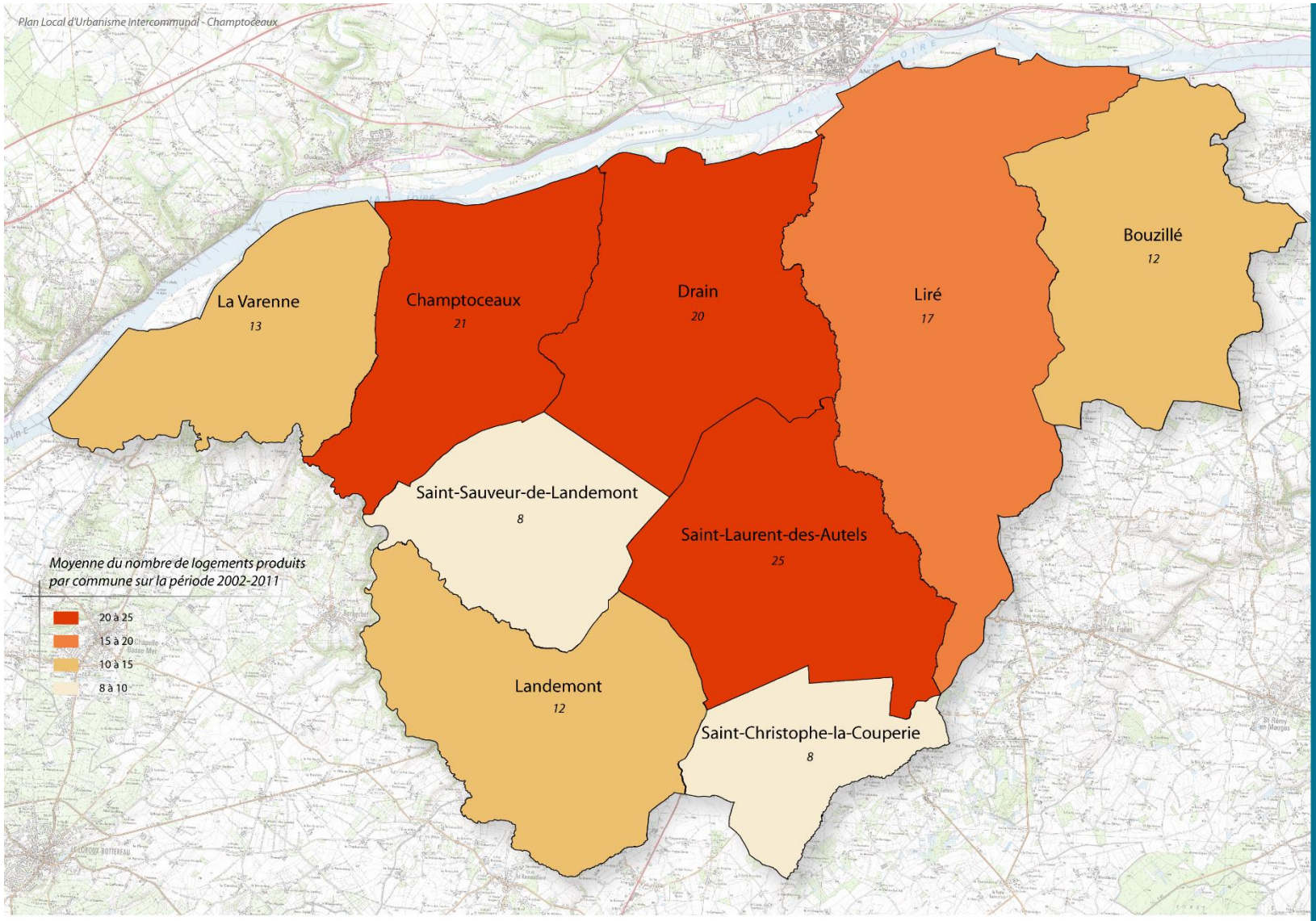
NB : les données Sit@del 2 font état de la prolongation d'un rythme autour de 80 logements / an en 2012 et 2015. 2013 et 2014 ayant constitué, comme de manière plus globale, des années extrêmement faibles en matière de construction neuve.

Logements commencés entre 2002 et 2011

Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune déléguées (2002-2011) - données arrêtées à fin septembre 2013

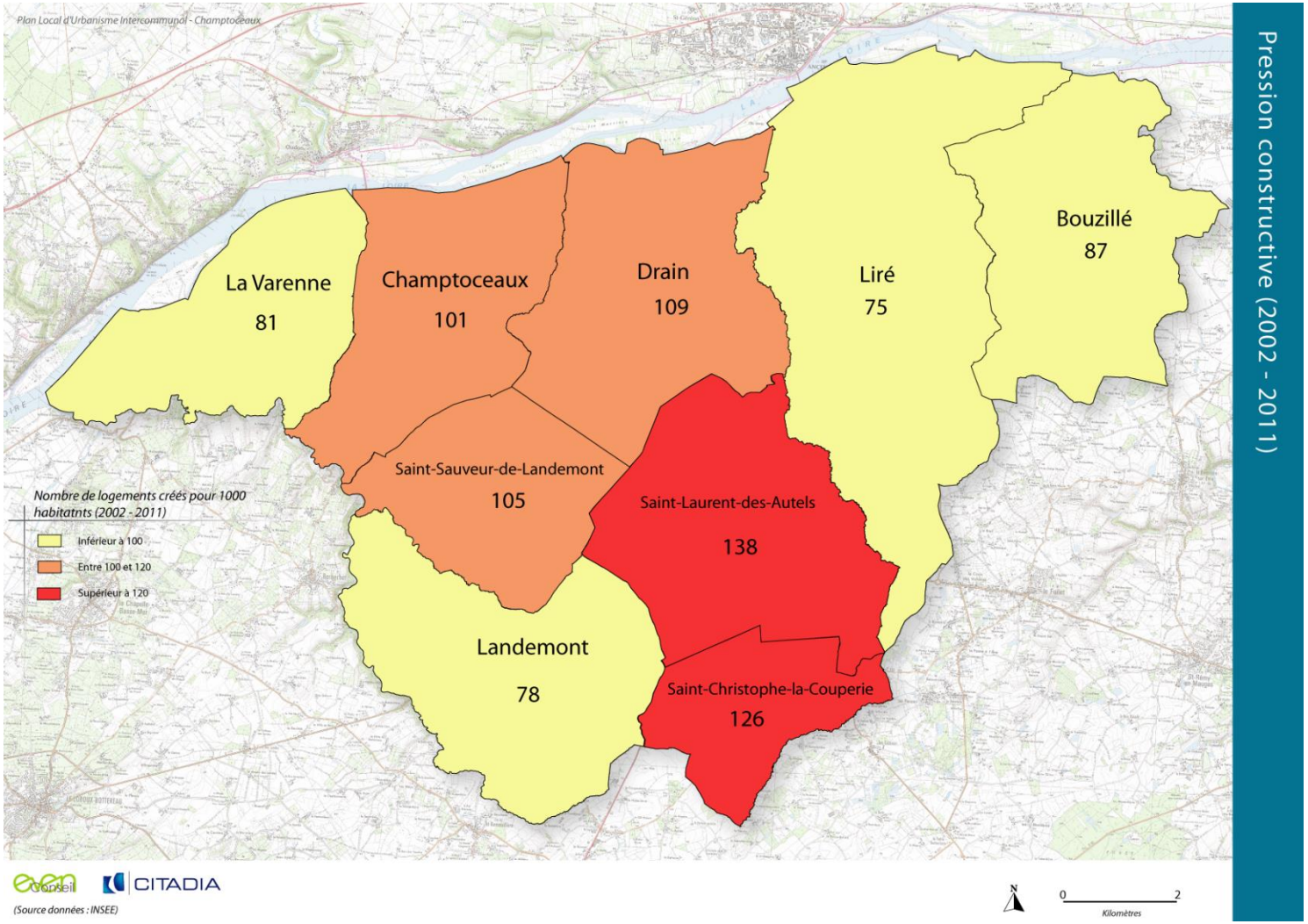
Construction neuve - 2002-2011	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bouzillé	15	8	10	31	26	14	8	3	3	2
Champtoceaux	12	42	17	20	33	35	16	14	9	10
Drain	1	14	17	19	39	78	11	8	9	1
Landemont	13	14	7	4	4	6	7	29	16	22
Liré	32	15	30	11	15	15	6	18	19	11
Saint-Christophe-la-Couperie	6	6	8	22	16	10	4	1	2	3
Saint-Laurent-des-Autels	35	28	42	22	53	20	8	13	13	18
Saint-Sauveur-de-Landemont	5	9	22	12	12	3	3	5	0	9
La Varenne	25	12	13	10	21	35	4	1	0	6
Total 4C	**144**	**148**	**166**	**151**	**219**	**216**	**67**	**92**	**71**	**82**

Nombre de logements produits en moyenne par an (2002-2011)

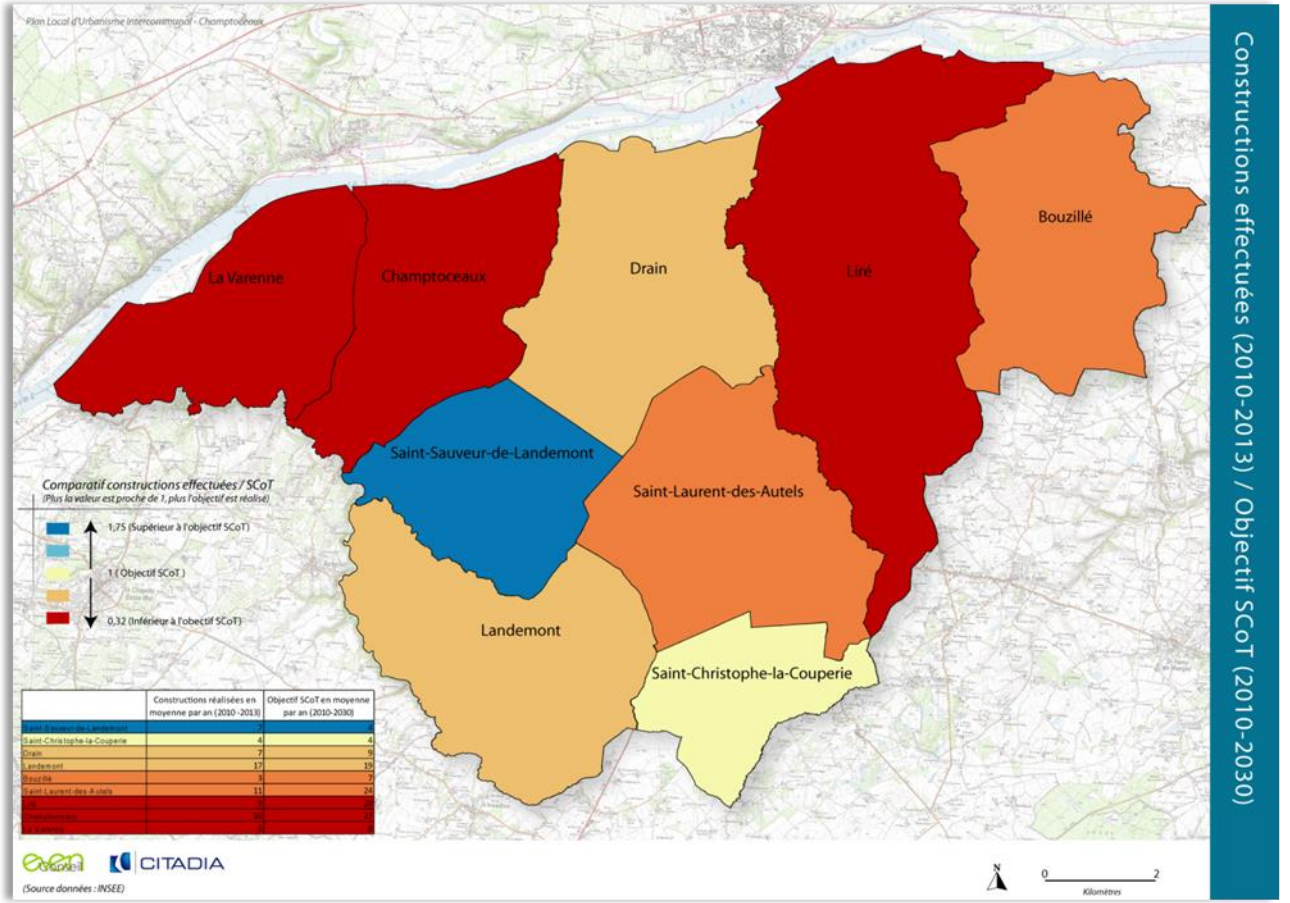


(Source données : INSEE)

Sur la période 2002-2011, le taux de pression constructive a été de l'ordre de 100 pour 1 000 habitants. Les communes déléguées ayant connu les plus forts taux de pression constructive sur la période 2002-2011 sont Saint Laurent des Autels, Saint Christophe la Couperie, Drain, Saint Sauveur de Landemont et Champtoceaux (plus de 100 logements créés pour 1 000 habitants en 10 ans).



Le SCoT du Pays des Mauges fixe des objectifs en matière de production de logements, dans une logique de structuration du Pays autour de polarités, permettant un fonctionnement en partie endogène et de proximité. Concernant plus spécifiquement, la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, l'objectif affiché induit la création **d'environ 130 logements nouveaux chaque année** (pour rappel, 134 logements produits en moyenne chaque année sur la période 2002-2011). L'analyse de la production de logements sur la période 2010-2013 (SCoT applicable sur la période 2010 – 2030) laisse apparaître un retard important pris par le territoire en matière de construction par rapport aux objectifs fixés par le SCoT. Ce retard concerne notamment les polarités du territoire.



Objectifs du SCoT 2010 - 2030	Maximum en ha à consommer	Objectif total en nb de logements	Nb de Logements à produire par an en moyenne	Total potentiels dans l'enveloppe urbaine	Total zones d'extensions	Rappel densité SCoT (en logt/ha)
Bouzillé	7	142	7	148	0	14 à 17
Champtoceaux	22	540	27	145	741 à 873	17 à 20
Drain	9	183	9	28	70 à 86	14 à 17
Landemont	15	373	19	59	239 à 281	17 à 20
Liré	23	551	28	78	214 à 252	17 à 20
Saint-Christophe-la-Couperie	4	74	4	6	262 à 317	14 à 17
Saint-Laurent-des-Autels	20	486	24	12	249 à 292	17 à 20
Saint-Sauveur-de-Landemont	4	83	4	16	5 à 6	14 à 17
La Varenne	8	168	8	62	57 à 70	14 à 17
Total 4C	**113**	**2600**	**130**	**554**	**1837 à 2177**	

Tableau de répartition par commune déléguées des objectifs du SCoT en matière de production de logements (document de travail, données à titre indicatif) (source SAC / PAF)

2.11. Des formes urbaines dominées par le modèle pavillonnaire

Sur la période 2002-2011, seulement **3%** des logements commencés sont des logements **collectifs**, et **10%** des logements **individuels groupés**. La majeure partie des constructions neuves sont donc des logements **individuels purs pour 85%.**

DONNEES SITADEL

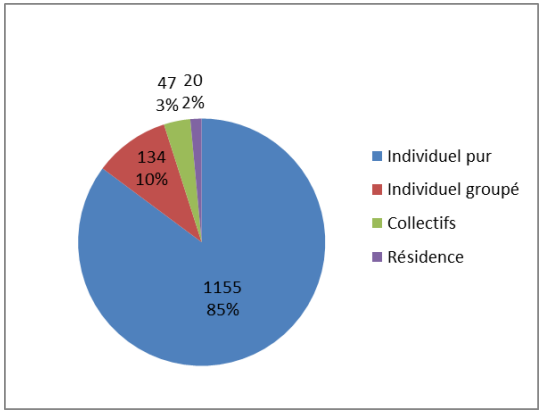
Individuel pur : opération de construction d'une maison seule.

Individuel groupé : opération de construction de plusieurs logements individuels dans un même permis ou un logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs.

Collectif : logement appartenant à un bâtiment de deux logements ou plus dont certains n'ont pas d'accès privatif.

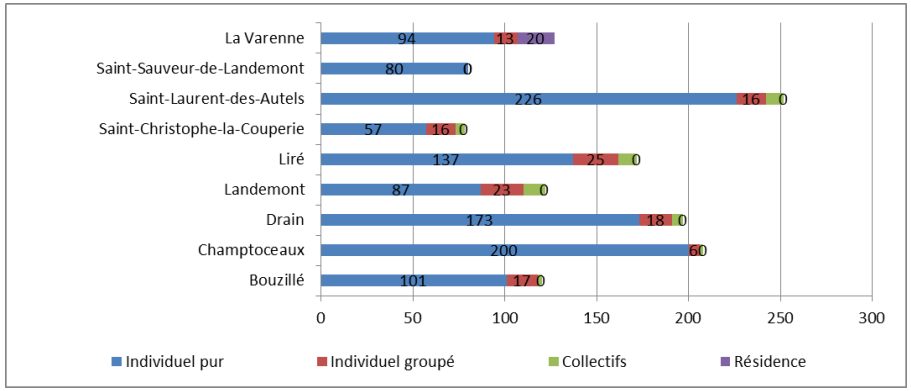
Résidence : logement ayant un public ciblé avec mise à disposition de services (pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées, de tourisme, …).

Répartition des typologies des logements commencés entre 2002 et 2011 sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou (Sit@del2)

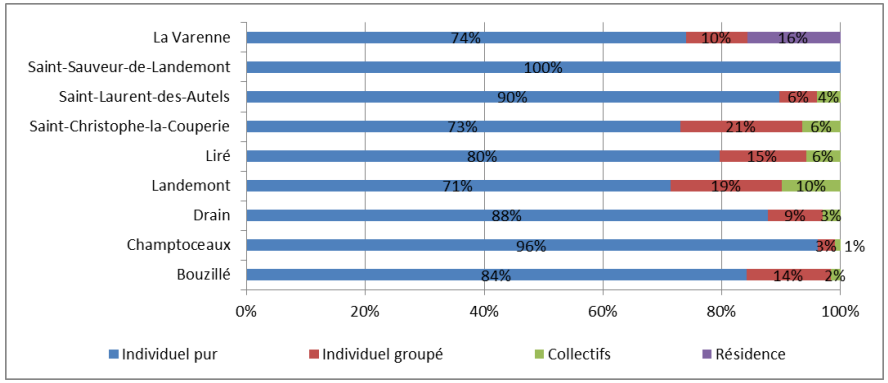


Un des objectifs du **PDH de Maine et Loire** est un rééquilibrage au profit de l'habitat collectif et groupé afin de préserver les capacités du territoire concernant l'accession (**objectifs : 66% : indiv / 27.2% : indiv groupé / 6.8% : collectif**).

Type de logements commencés entre 2002 et 2011



Répartition des typologies des logements commencés entre 2002 et 2011 en % par commune



Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune déléguée (2002-2011) - données arrêtées à fin septembre 2013

Ce sont les communes « pôles » excepté Champtoceaux qui accueillent la majeure partie des logements collectifs et individuels groupés (Landemont, Liré essentiellement, Saint Christophe la Couperie également (à nuancer en raison de la moindre importance en volume du parc de logements)).

2.12. Les besoins en logements

Différents critères permettent d'estimer les besoins en logements par rapport aux ambitions démographiques que se fixe un territoire : la variation démographique, le renouvellement du parc ancien, le desserrement des ménages et la variation du parc sous-occupé (résidences secondaires et logements vacants).

Ces éléments vont permettre de **déterminer le point d'équilibre**, c'est-à-dire le nombre de logements permettant de maintenir la population à un niveau stable en prenant en compte les évolutions structurelles du parc existant.

Le point d'équilibre (D) résulte de l'addition de ces différents critères :

A Le renouvellement du parc ancien

Le renouvellement du parc ancien correspond à une nécessité de combler les logements « disparus » (soit par regroupement de plusieurs logements en un, par la démolition de résidences principales, ou soit par la rénovation urbaine de certains quartiers). Le renouvellement du parc s'analyse par rapport au nombre de constructions neuves sur une période et la variation du nombre total de logements, sur cette même période. Cela permet donc de voir le nombre de logements nouveaux, non issus de la construction neuve.

B Le phénomène de desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit par une baisse du nombre d'occupants par logement, en raison notamment de l'évolution des structures familiales (séparation, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population). Pour pallier à une demande en hausse, il est nécessaire de construire plus de logements.

C La variation du parc « sous occupé »

La vacance des logements est provoquée par un départ non compensé de résidents, ou une transformation de résidences principales en résidences secondaires.

D **1613 logements neufs ont été produits entre 1999 et 2010, soit 134 logements par an en moyenne sur la commune nouvelle.**

= En parallèle, le **point d'équilibre est estimé à 409 logements, soit la production de 34 logements par an pour maintenir la population**.

Celui-ci s'explique pour :

A ***-1*** logement en raison du renouvellement urbain

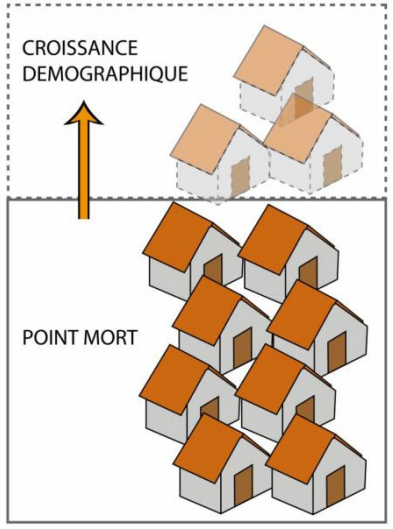
+

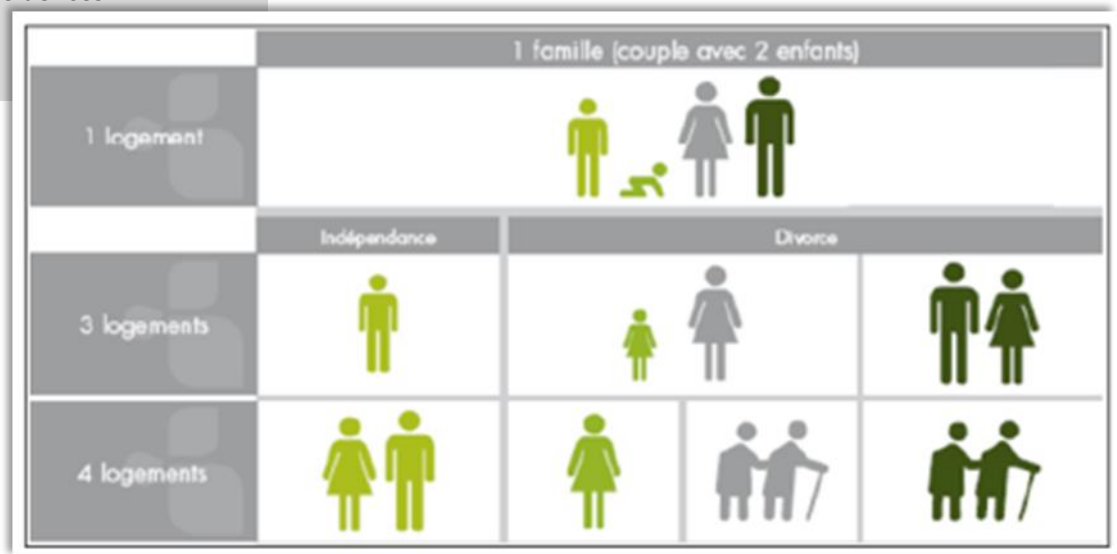
B ***319*** logements ont été absorbés par le desserrement des ménages…

+

C ***217*** logements vacants

-127 résidences secondaires transformées en résidences principales





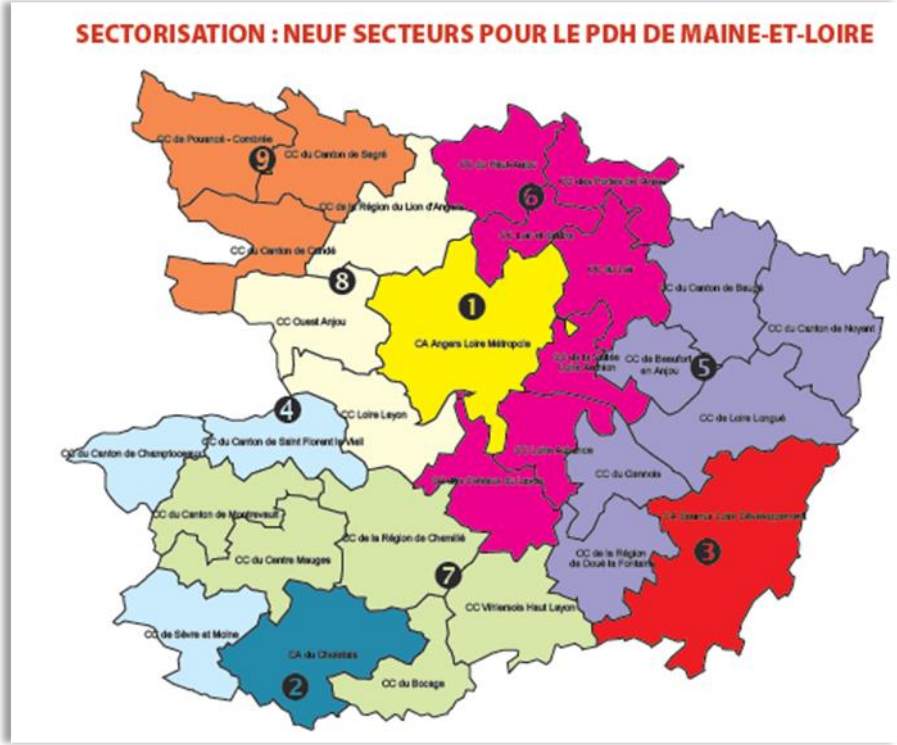
Détail du point d'équilibre 1999 – 2010 par commune déléguée

	Renouvellement du parc	Desserrement des ménages	Variation de la vacance	Variation des résidences secondaires	TOTAL (« point mort »)	« point mort » annuel	Nombre de logements mis sur le marché	Nombre de logements neufs permettant d'accueillir une nouvelle population	*Variation théorique population :*	*Variation réelle :*
Bouzillé	16	56	4	-13	**63**	5	143	80	*190*	*198*
Champtoceaux	-18	13	24	-21	**-2**	0	251	253	*642*	*625*
Drain	19	70	42	-12	**119**	10	217	98	*250*	*273*
Landemont	14	69	14	-5	**91**	8	140	49	*122*	*152*
Liré	4	91	42	-30	**107**	9	208	101	*237*	*263*
Saint-Christophe-la-Couperie	-4	-10	-6	-1	**-22**	-2	101	123	*347*	*328*
Saint-Laurent-des-Autels	5	9	28	-12	**30**	3	278	248	*661*	*655*
Saint-Sauveur-de-Landemont	3	14	10	-8	**20**	2	91	71	*194*	*217*
La Varenne	-39	30	60	-25	**26**	2	184	158	*382*	*390*
Total 4C	-1	319	217	-127	**409**	34	1613	1204	*3025*	*3101*

2.13. Les documents cadres : politique démographique et de l'habitat

Rappel des objectifs du PDH

Le Plan Départemental de l'Habitat prévoit des objectifs à 10 ans (2008-2018) pour le secteur 4 : « Influence nantaise » incluant la commune nouvelle d'Orée d'Anjou (au même titre que la CC de Saint Florent le Vieil et la CC Moine et Sèvre).



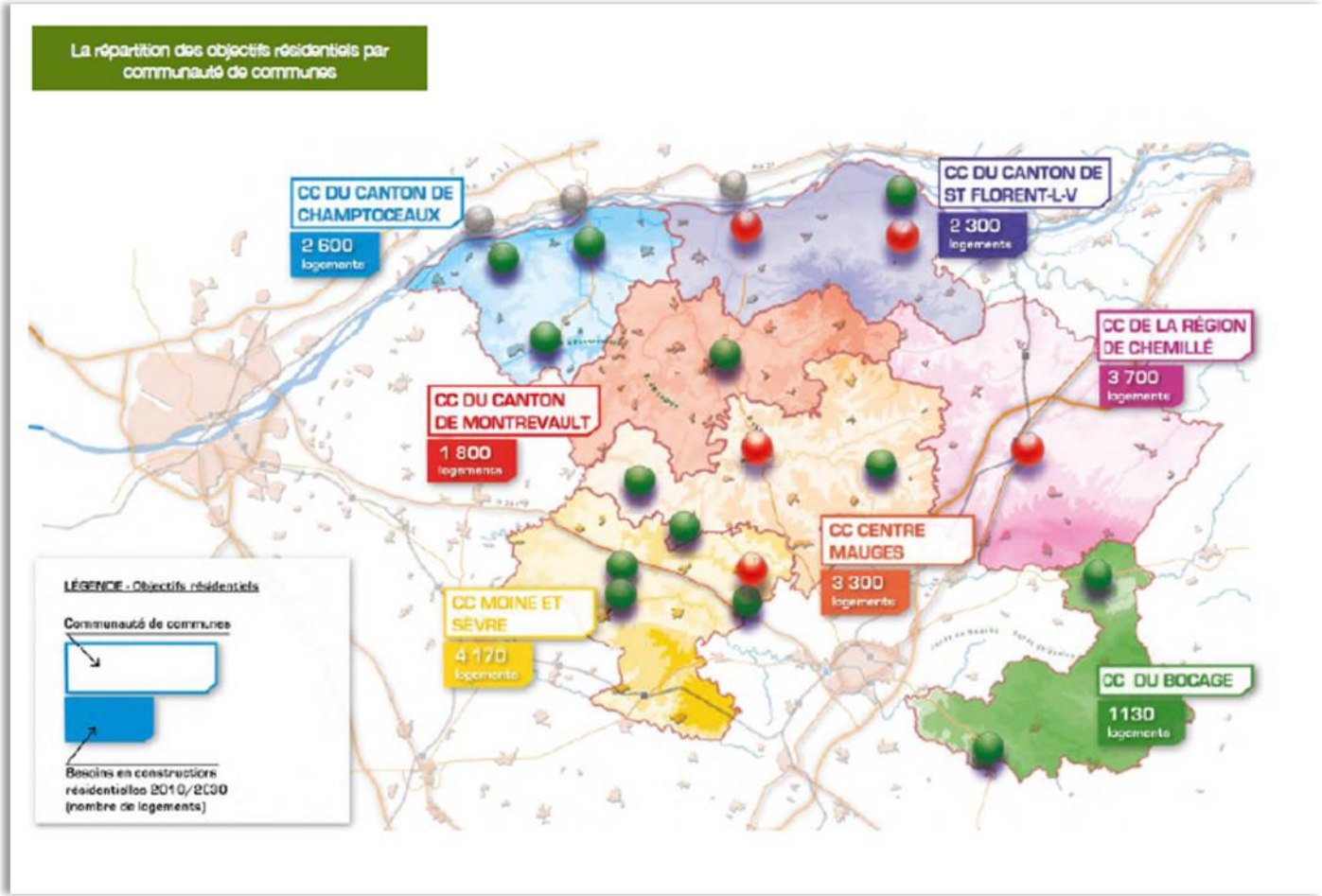
L'hypothèse médiane retenue pour le PDH s'appuie sur un ***TCAM de 0,8%*** (correspondant aux tendances de production de logements observées entre 1999-2005).

Les objectifs du PDH pour le Secteur 4 sont orientés vers l'accession, avec un ***parc locatif relativement important*** et une pression faible sur le parc social (***objectif proposé à 12%***). Pour conserver sa capacité d'accession à la propriété, l'individuel groupé sera favorisé, ainsi que le collectif compte tenu de sa très faible représentation (objectif : 66% indiv / 27.2% indiv groupé/6.8% collectif).

Rappel des objectifs du SCoT du Pays des Mauges

Le SCoT du Pays des Mauges, s'inscrit sur une période de 2010 à 2030. Au niveau de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, il prévoit la **production de 2 600 logements soit 130 logements par an en moyenne** (cet objectif demeure un minimum s'inscrivant dans une enveloppe de consommation d'espace maximum) :

- 97 logts/an pour les pôles secondaires :
  Champtoceaux, Liré, St-Laurent-des-Autels / Landemont, *soit 75% du développement dans les pôles.*
- 32 logts/an pour les pôles de proximité.



Cet objectif, défini à l'échelle du Pays, s'appuie sur une hypothèse de croissance démographique du même ordre que celle observée durant les années 2000 à l'échelle du Pays des Mauges (à savoir TCAM = +1.2% entre 1999 et 2007, population de 122 400 habitants en 2007). Ainsi, en 2030, la population atteindrait environ 155 à 158 000 habitants, soit +30 000 personnes de 2010 à 2030.

Le SCoT du Pays des Mauges donne comme objectif à la commune nouvelle d'Orée d'Anjou de **créer environ 10% à 15% des nouveaux logements en logements locatifs sociaux.**

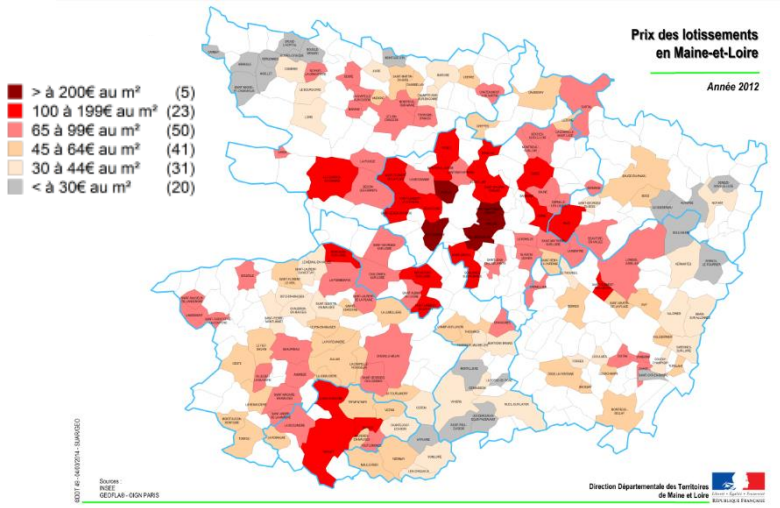
3. Les marchés immobilier et foncier

3.1. Des lots encore disponibles, parfois depuis longtemps

Les données ci-après proviennent de l'étude suivante :



Au 1er janvier 2014, la commune nouvelle d'Orée d'Anjou recensait **31 lots encore disponibles**. Certains l'étaient depuis peu, comme dans les lotissements privés de Liré et Saint-Christophe. En revanche, 10 lots demeurent disponibles depuis juillet 2010 dans le lotissement communal La Métairie à Saint-Sauveur de Landemont. Les prix sont dans la même fourchette que les prix pratiqués fréquemment au sein des lotissements (entre 70 et 75 € le m²).



COMMUNE	NOM DE L'OPERATION - Observations			Aménageur	Date autorisation	NOMBRE DE LOTS en projet	NOMBRE DE LOTS autorisés	NOMBRE DE LOTS vendus 2013 LOTS	NOMBRE DE LOTS disponibles au 01/01/2014	Surface du plus petit Lot (m²)	Surface du plus grand Lot (m²)	Prix du plus petit Lot (HT)	Prix du plus grand Lot (HT)
LANDEMONT	Le Clos de la Vicairerie 2 - Lotissement	2010		Commune	17/12/10		14	5	0	499	829	37 744 €	62 706 €
LIRE	Le Friche Roux - Lotissement	2013		Privé	08/10/13		14	0	14	348	844	n.c.	n.c.
ST-CHRISTOPHE-LA-COUPERIE	Du Pinier - Lotissement	2011		Privé	01/03/11		4	0	1	859	973	67 998 €	69 998 €
ST-CHRISTOPHE-LA-COUPERIE	Le Grand Pré - Lotissement	2013		Privé	28/05/13		6	0	6	420	572	42 000 €	52 001 €
ST-LAURENT-DES-AUTELS	Les Acacias - Lotissement	2012		Privé		22				n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
ST-LAURENT-DES-AUTELS	Les Oiseaux - Lotissement	2008		Gouleau J	24/07/08		8	1	0	n.c.	1682	n.c.	n.c.
ST-LAURENT-DES-AUTELS	Rue des Landes -	2012	(Division de parcelle)	Privé		8				n.c.	n.c.	n.c.	n.c.
ST-SAUVEUR-DE-LANDEMONT	La Métairie (Tr 3 et 4) - Lotissement	2010		Commune	20/07/10		15	0	1	433	1563	30 310 €	109 410 €
ST-SAUVEUR-DE-LANDEMONT	La Métairie (Tr 5 et 6) - Lotissement	2013		Commune	20/07/10		9	0	9	435	1563	32 625 €	117 225 €
TOTAL EPCI CC DU CANTON DE CHAMPTOCEAUX :						30	70	6	31	lots disponibles au 01/01/2014			

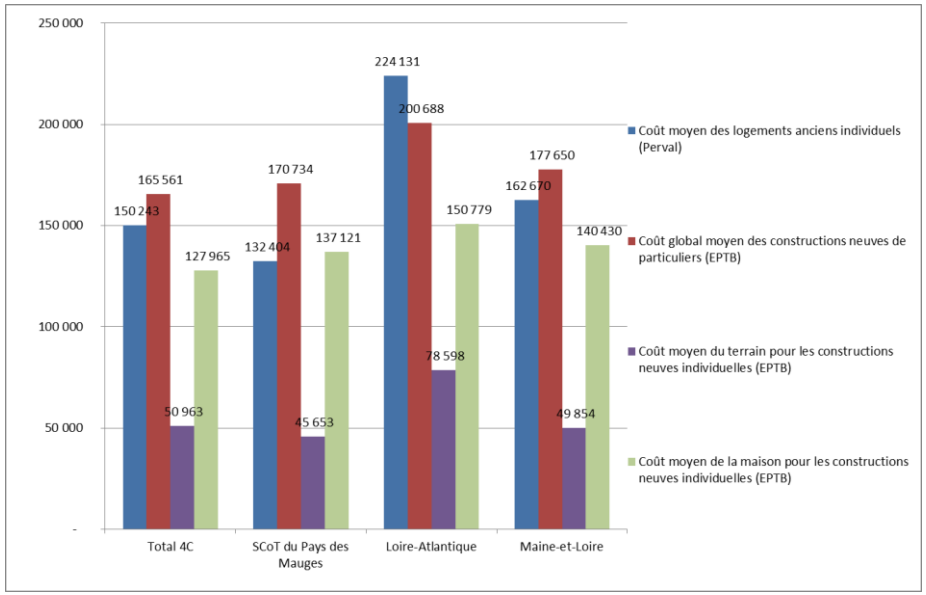
3.2. Des coûts de transaction attractifs

Le graphique ci-dessous matérialise les coûts d'acquisition en 2012 de :

- Biens immobiliers neufs
- Terrains à construire
- Biens immobiliers dans l'ancien

Aux échelles de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, du Pays des Mauges, de la Loire Atlantique et du Maine et Loire.

Coûts d'acquisition dans le neuf, l'ancien et la construction en 2012



Source : Perval et EPTB 2012

> La construction neuve

En 2012, le coût global moyen des constructions neuves au sein de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est d'environ 165 561 € selon les données EPTB (terrain + construction), soit **5 000 € de moins que sur le Pays, 12 000 € de moins qu'en Maine-et-Loire et 35 000 € de moins qu'en Loire Atlantique.**

Cela place la commune nouvelle en **situation intermédiaire** par rapport aux autres intercommunalités du département.

Coût moyen d'opération en 2011 en maison neuve (PTZ)

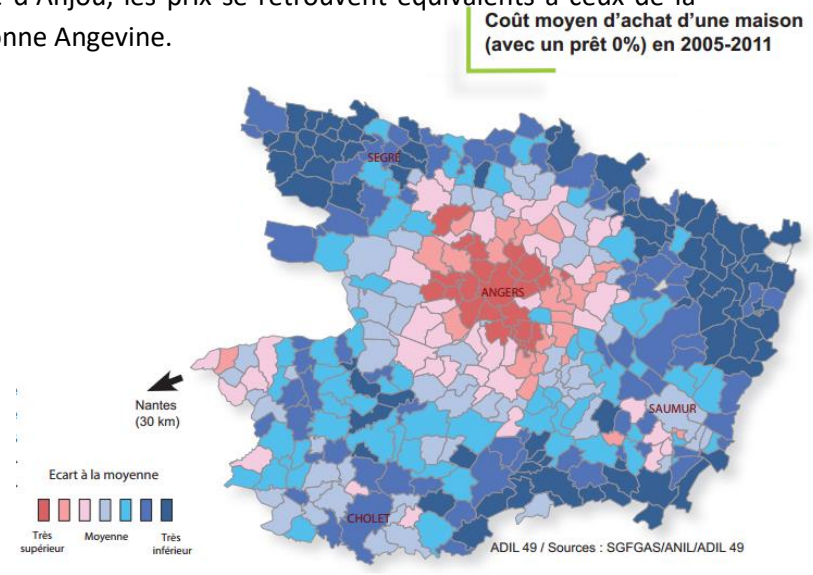
Nom	Coût moyen 2011
CC du Canton de Noyant	147886
CC des Portes de l'Anjou	150608
CC du Canton de Baugé	150899
CC de Pouancé - Combrée	151171
CC de Loire Longué	156758
CC du Centre Mauges	159009
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	159890
CA Saumur Loire Développement	161091
CC de la Région de Doué la Fontaine	162732
CC Vihiersois Haut Layon	162873
CC du Haut-Anjou	163090
CC de Beaufort en Anjou	164298
CC du Canton de Segré	166327
CC du Canton de Candé	168627
CC du Canton de Montrevault	169047
CC du Canton de Champtoceaux	169060
CC du Bocage	169125
CA du Choletais	170261
CC du Loir	170401
CC des Coteaux du Layon	170588
CC de la Région de Chemillé	171642
CC de la Région du Lion d'Angers	173306
CC Ouest Anjou	173857
CC Moine et Sèvre	174793
CC Loir et Sarthe	175260
CC de la Vallée Loire Authion	177567
CC Loire Layon	180614
CC du Gennois	184520
CA Angers Loire Métropole	190169
CC Loire Aubance	200210

Comme sur le Maine-et-Loire, le m² de terrain constructible se situe autour de 61€ sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou en 2012 (source : EPTB) contre 54€ à l'échelle du Pays et 105€ à l'échelle de la Loire Atlantique. La parcelle moyenne est de 836 m² en 2012.

	Coût moyen du terrain pour les constructions neuves individuelles (EPTB)	Coût moyen du terrain par m² pour les constructions neuves individuelles	Taille moyenne des terrains
Total 4C	50 963	61	836
SCoT du Pays des Mauges	45 653	54	839
Loire-Atlantique	78 598	105	749
Maine-et-Loire	49 854	61	811

> L'ancien

L'aire d'influence nantaise, même limitée à quelques communes à proximité de Champtoceaux, est bien visible sur les prix. Sur la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, les prix se retrouvent équivalents à ceux de la deuxième couronne Angevine.



Coût moyen d'opération en 2011 en maison ancienne (PTZ)

Nom	Coût moyen 2011
CC du Canton de Noyant	119106
CC Vihiersois Haut Layon	124679
CC du Canton de Candé	129255
CC du Canton de Baugé	130134
CC du Canton de Segré	132638
CC de Pouancé - Combrée	132980
CC du Bocage	133250
CC du Canton de Montrevault	133984
CC du Centre Mauges	134834
CC des Portes de l'Anjou	138494
CC de Loire Longué	139996
CC Moine et Sèvre	143144
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	144346
CC de la Région de Chemillé	144798
CA du Choletais	145412
CC du Gennois	147911
CC de la Région de Doué la Fontaine	148377
CC du Haut-Anjou	148506
CC du Loir	151216
CC du Canton de Champtoceaux	158121
CC de la Région du Lion d'Angers	159506
CA Saumur Loire Développement	162254
CC des Coteaux du Layon	165216
CC de Beaufort en Anjou	167885
CC Loir et Sarthe	168779
CC Ouest Anjou	169380
CC de la Vallée Loire Authion	169456
CC Loire Layon	175391
CC Loire Aubance	190300
CA Angers Loire Métropole	207740

3.3. Le profil économiques des ménages

> *Des revenus relativement élevés surtout pour les communes déléguées de bords de Loire*

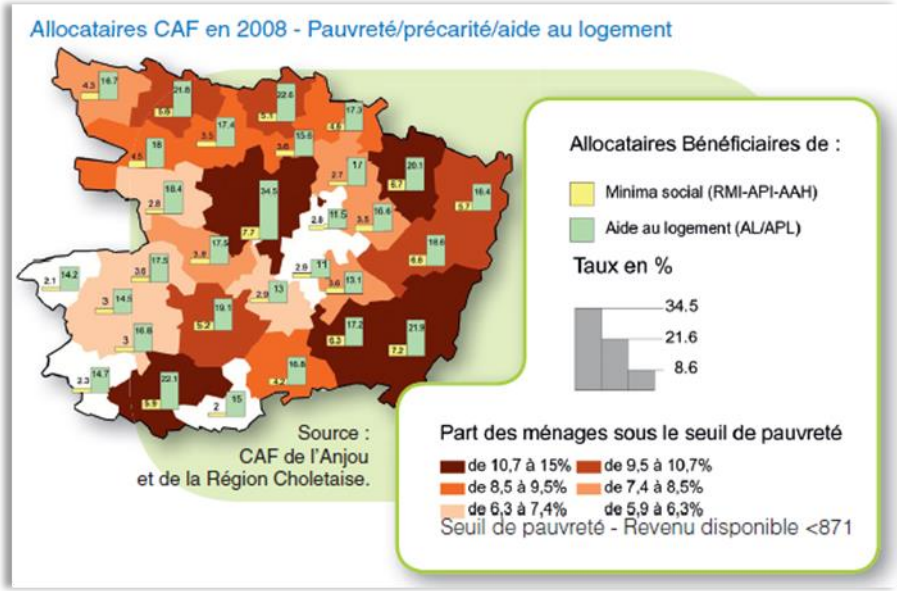
Sur le territoire d'Orée d'Anjou, il est à noter que les revenus médians se situent dans la partie haute de la moyenne départementale. La moyenne des revenus par unités de consommation sur le territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou s'élève à 17 431 euros en 2010. 51,9% des foyers fiscaux sont imposables sur le territoire. Les communes déléguées de bords de Loire présentent des revenus plus élevés en moyenne.

	Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009, en euros (1)	Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2009 (1)	Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2010, en euros (2)
Bouzillé	20459	52,3	17290
Champtoceaux	22931	54,7	18422
Drain	20515	54,6	18273
Landemont	18578	47,7	16685
Liré	21859	55,6	18467
Saint-Christophe-la-Couperie	18097	45,5	15206
Saint-Laurent-des-Autels	18528	47,1	16029
Saint-Sauveur-de-Landemont	18524	45,2	16033
La Varenne	20876	54,5	18541
Total 4C	**20445**	**51,9**	**17431**
COMPA	21184	50,6	17553
Loire Divatte	24093	57,8	19354
CC St Florent	19257	46,1	16311
CC Montrevault	19088	46,9	16438
Maine-et-Loire	21471	51,4	17632
Loire-Atlantique	23540	56,1	19224

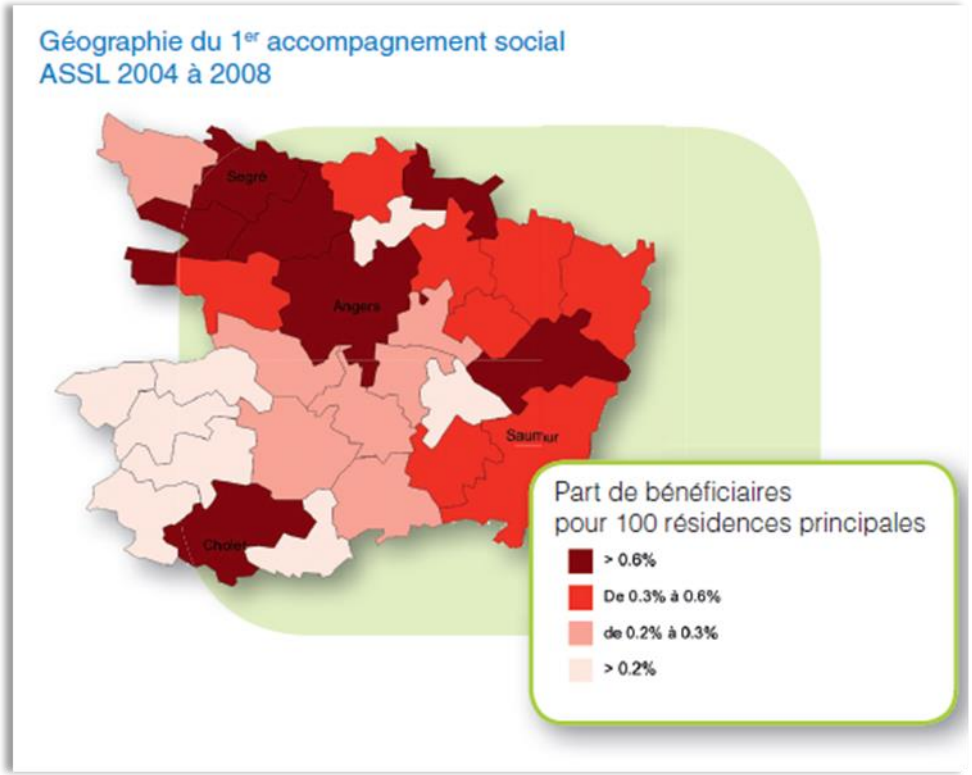
Source : Insee - DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

> *Une faible part d'allocataires pauvreté/précarité/aide au logement*

Par ailleurs, comme l'illustre la carte ci-dessous, le % d'allocataires CAF figure parmi les plus faibles du département (source : CAF de l'Anjou).



De la même manière, la part de ménages bénéficiaires de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)[1] se situe (entre 2004 et 2008, source Adil) parmi les plus basses du département.

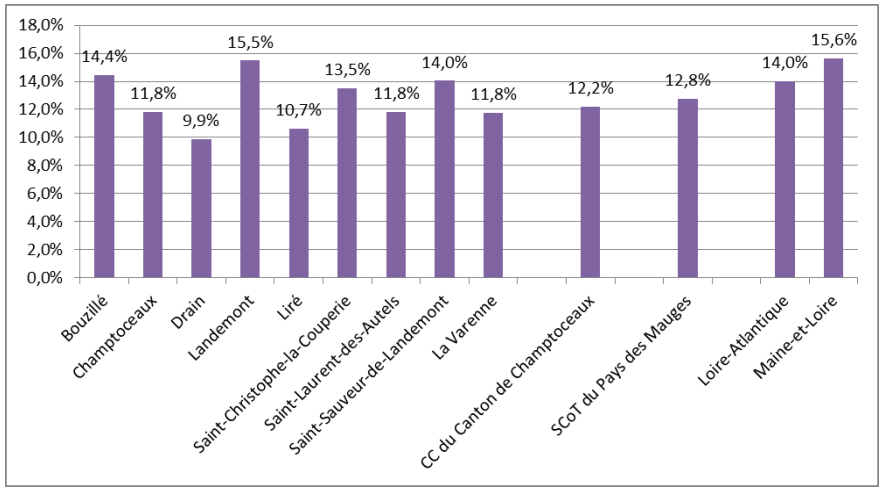


> *Une part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté relativement faible, mais demeurant significative*

Le graphique ci-contre, issu de l'interprétation de la base de données Filocom identifie la part de ménages sous le seuil de pauvreté par commune. 12,2% des ménages de la commune nouvelle vivent sous le seuil de pauvreté en 2013 selon les données Filocom. C'est moins qu'à l'échelle du Pays des Mauges (12,8%) ou encore du Maine-et-Loire (15,6%), mais ce pourcentage demeure toutefois important.

Il apparaît que les communes déléguées du Sud du territoire sont celles où la part de ménages sous le seuil de pauvreté est le plus important. Notamment, Landemont, commune concentrant le plus de logements sociaux, concentre le plus fort taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté.

Part des ménages sous le seuil de pauvreté



Source : Filocom 2013

L'ASLL accompagne les ménages les plus fragiles dans la définition et la structuration de leur projet, la réalisation des démarches (administratives, financières, budgétaires…), l'emménagement et la gestion du logement

DEFINTION

Il s'agit des revenus imposables bruts (c'est-à-dire avant abattement) de tous les occupants du logement provenant de la (des) déclaration(s) de revenus. Ils comprennent donc les salaires ainsi que les autres revenus imposables de l'ensemble des occupants et des rattachés au logement, hors aides sociales (non imposables).

Les unités de consommation des ménages (UCM) de l'INSEE fournissent une mesure du niveau de revenu en tenant compte de la taille des ménages, selon la formule suivante : UCM = 1 + 0,5(Na - 1) + 0,3 Ne + 0,2 (famille monoparentale) (avec Na le nombre d'adultes ou d'enfants de plus de quatorze ans et Ne le nombre d'enfants de quatorze ans et moins).

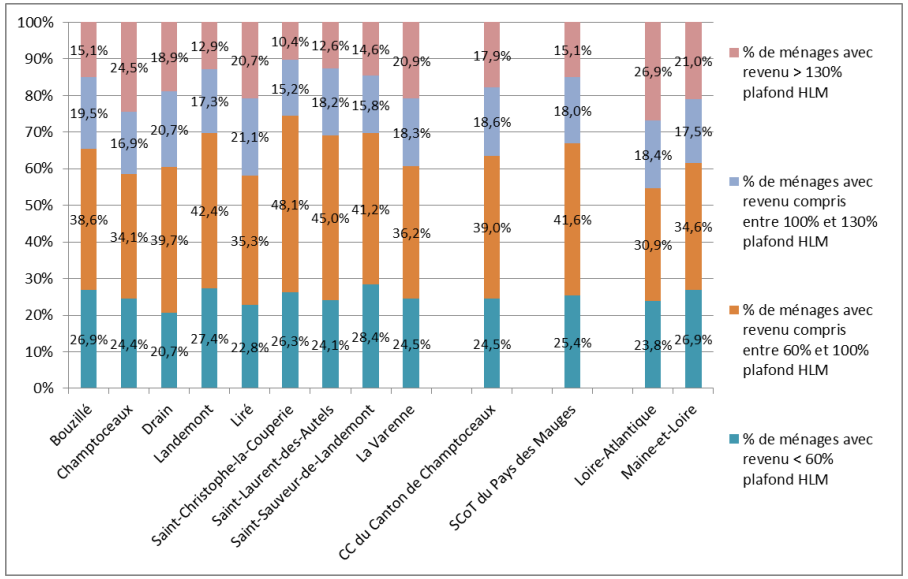
En 2011 le seuil de pauvreté était de 8 009 €.

> *Une majorité de ménages éligibles au logement social*

En regard de l'offre locative sociale, il est important de mesurer la part des bénéficiaires potentiels de logements sociaux sur le territoire au regard de leurs revenus. A l'échelle de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou selon les données FIlocom 2013, ce sont ainsi **63,5%** des ménages dont les revenus permettent d'entrer dans les critères d'attribution d'un logement social (24,5% des ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond HLM).

A titre de comparaison, le pourcentage de ménages éligibles au logement HLM s'élève à 67% à l'échelle du Pays des Mauges, 54,7% à l'échelle de la Loire Atlantique et 61,5% à l'échelle du Maine-et-Loire. A l'intérieur de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou, les communes déléguées du Sud du territoire disposent d'une part de ménages éligibles plus importante que les communes déléguées ligériennes (74,4% à Saint Christophe contre 58,1% à Liré par exemple).

Répartition des ménages selon revenus par rapport au plafond HLM



Source : Filocom 2011

DEFINTION

Revenu par rapport au plafond HLM : Il s'agit de la situation du ménage vis à vis des plafonds de revenus permettant l'accès au logement social. Cette variable est calculée à partir du nombre de personnes occupant le logement, de l'ensemble des revenus de ces personnes et de la situation géographique du logement.

Pour chaque résidence principale, un ratio revenus des occupants du logement sur plafond de revenus correspondant à la catégorie du ménage occupant et à la situation géographique du logement est calculé. Les plafonds d'accès aux HLM peuvent en fonction de décisions politiques (ce qui a notamment été le cas entre 2007 et 2009) varier différemment de l'évolution moyenne des revenus, ce qui biaise les évolutions.

3.4. Le profil des primo-accédants

> *Une part de bénéficiaires au PTZ importante*

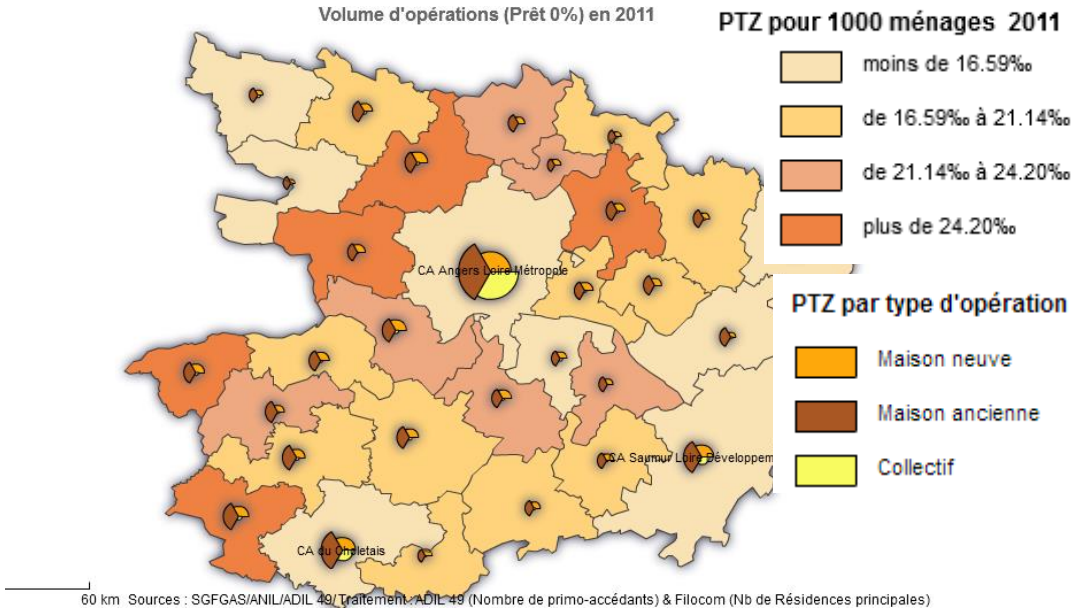
Le prêt à taux zéro (PTZ) s'adresse aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale. Ce logement doit être neuf, mais le PTZ peut aussi parfois financer certains logements anciens. Le PTZ ne finance qu'une partie de l'opération et doit être complété obligatoirement par d'autres prêts immobiliers et éventuellement des apports personnels.

L'attractivité du territoire s'exerce de manière forte vis-à-vis des primo-accédant comme en témoigne l'importance des Prêts à Taux Zéro accordés depuis 1996.

	Nb annuel moyen de PTZ tous types d'opération	Nb annuel moyen de PTZ tous types d'opération	Nb de PTZ tous types d'opération
	1996-2004	2005-2011	2012
Bouzillé	5	14	1
Champtoceaux	10	20	3
Drain	7	26	5
Landemont	7	15	11
Liré	10	21	0
Saint-Christophe-la-Couperie	5	11	3
Saint-Laurent-des-Autels	14	24	6
Saint-Sauveur-de-Landemont	5	10	6
La Varenne	8	14	0
Total 4C	72	153	35
SCoT du Pays des Mauges	494	1 180	335
Loire-Atlantique	3 105	8 217	2 429
Maine-et-Loire	1 863	5 088	1 300

Source : PTZ et Sitadel

La carte suivante indique le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés pour 1000 ménages en 2011 par Communauté de Communes du Maine-et-Loire. **150 PTZ ont été accordés en 2011, soit 25,21 PTZ pour 1000 ménages.** Il est intéressant de souligner que la part de bénéficiaires du PTZ augmente à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre (hors milieux ruraux non connectés aux villes centres). Ainsi, les communautés de communes aux portes de l'agglomération angevine accueillent un nombre important de ménages aux ressources moins importantes et accédant à la propriété en raison d'un foncier au coût moins élevé. Le même phénomène est observé autour de l'agglomération nantaise, se répercutant pour partie en Maine-et-Loire (cas des Communautés de Communes du Canton de Champtoceaux et de Moine et Sèvre).

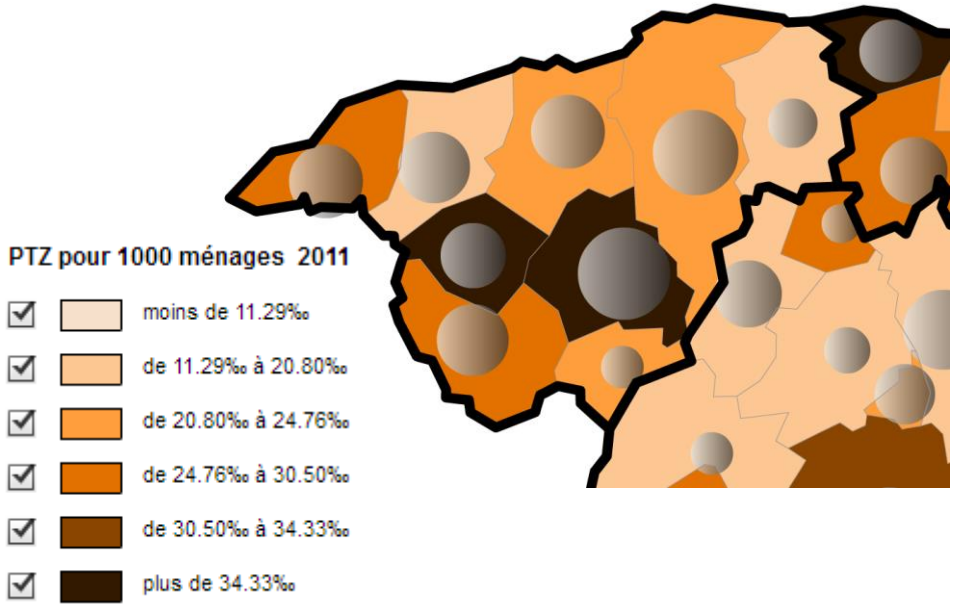


PTZ pour 1000 ménages en 2011 par EPCI

Nom	PTZ pour 1000 ménages 2011
CC de la Région du Lion d'Angers	34.5
CC du Loir	28.66
CC Ouest Anjou	27.56
CC du Canton de Champtoceaux	25.21
CC Moine et Sèvre	25.09
CC des Coteaux du Layon	23.32
CC du Haut-Anjou	22.66
CC Loire Layon	22.15
CC du Gennois	21.91
CC Loir et Sarthe	21.53
CC du Canton de Montrevault	21.35
CC de Beaufort en Anjou	20.94
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	20.7
CC de la Région de Chemillé	20.65
CC du Centre Mauges	19.76
CC du Canton de Segré	19.73
CC du Canton de Baugé	19.7
CC du Bocage	19.64
CC Vihiersois Haut Layon	19.49
CC des Portes de l'Anjou	18.16
CC de la Vallée Loire Authion	17.95
CC de la Région de Doué la Fontaine	17.02
CC de Pouancé - Combrée	16.16
CC du Canton de Candé	16.15
CA du Choletais	14.13
CC du Canton de Noyant	13.54
CC Loire Aubance	13.07
CA Saumur Loire Développement	13.04
CC de Loire Longué	12.63
CA Angers Loire Métropole	11.96

Saint-sauveur et Saint-Laurent sont proportionnellement à leur nombre de ménages, les communes déléguées de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou sur lesquelles la part de bénéficiaires au PTZ est la plus élevée.

Géographie de la primo-accession (Prêt 0%) en 2011



Sources : SGFGAS/ANIL/ADIL 49/ Traitement : ADIL 49 (Nombre de primo-accédants) & Filocom (Nb de Résidences principales)

> *Des PTZ plutôt dans l'ancien*

Entre 2008 et 2011, **57% des PTZ accordés l'étaient pour des projets dans l'ancien (soit 273 PTZ)**, 41% pour des maisons neuves individuelles (soit 201 PTZ) et 2% pour des projets en collectif (soit 8 PTZ).

> *Une part importante de PTZ parmi la construction neuve*

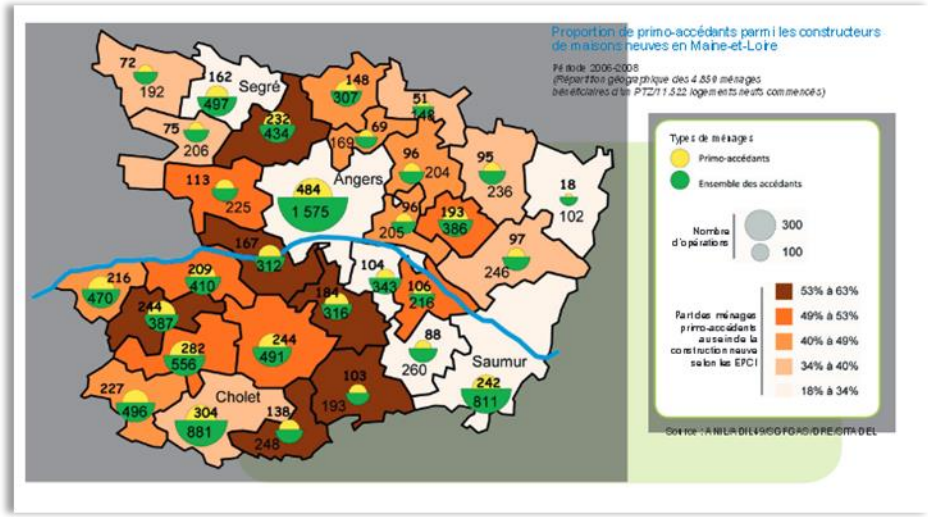
Si les PTZ accordés dans l'ancien sont plus nombreux, il n'en reste pas moins que la part de PTZ accordés pour des logements neufs sur l'ensemble des logements neufs commencés est important. Ainsi, 41,2% des logements neufs commencés en 2012 à l'échelle de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou ont été partiellement financés par un PTZ contre 23% en Loire Atlantique et 35% en Maine et Loire.

Part des PTZ en construction neuve sur les logements commencés en 2012

Bouzillé	25%
Champtoceaux	14,3%
Drain	62,5%
Landemont	55%
Liré	0%
Saint-Christophe-la-Couperie	42,9%
Saint-Laurent-des-Autels	50%
Saint-Sauveur-de-Landemont	50%
La Varenne	-
Total 4C	41,2%
SCoT du Pays des Mauges	56,9%
Loire-Atlantique	22,6%
Maine-et-Loire	35,1%

Toutefois, la part de primo-accédant parmi les constructeurs de maisons individuelles sur la période 2006-2008, est relativement moins importante à l'échelle de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou que sur les territoires voisins. Cette tendance traduit un accroissement des coûts du foncier et un report plus important des plus jeunes ménages vers les communautés de communes voisines (Montrevault, Saint Florent). On notera qu'à l'échelle du Pays des Mauges les PTZ représentent 56,9% des logements commencés en 2012 (contre 41,2% sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou).

Proportion de primo-accédant parmi les constructeurs de maisons individuelles en Maine-et-Loire (2006-2008) Source Adil 49

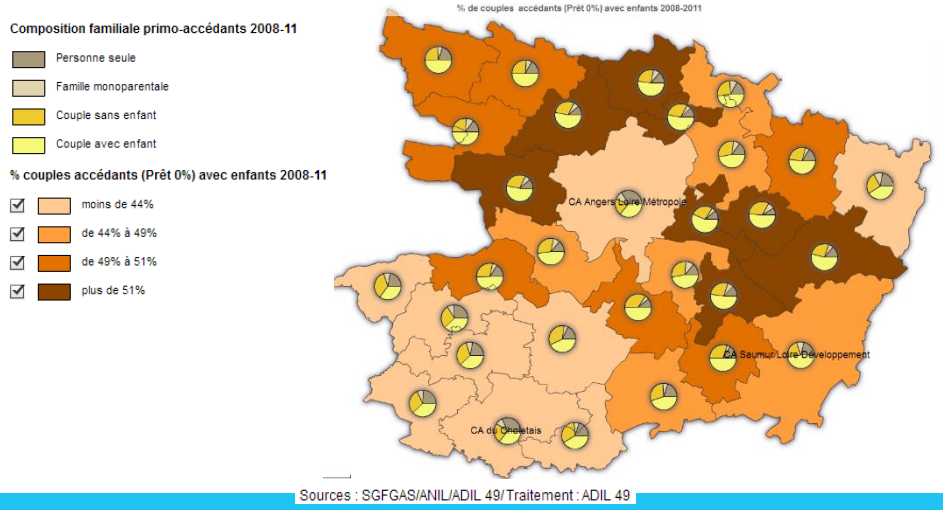


> *Une forte majorité de primo-accédant en couple…*

À l'échelle de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, entre 2008-2011, **les couples représentent 70% des des primo-accédant** auxquels ont été accordés un PTZ. Seuls 22% sont des personnes seules et 8% des familles monoparentales. La part de couple avec ou sans enfant est la même à l'échelle de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou (35% dans les deux cas).

	Nombre d'acdécants familiaux (PTZ)	% couples accédants avec enfants (PTZ)
Bouzillé	14	45%
Champtoceaux	22	39%
Drain	19	35%
Landemont	24	35%
Liré	31	36%
Saint-Christophe-la-Couperie	6	26%
Saint-Laurent-des-Autels	32	43%
Saint-Sauveur-de-Landemont	9	28%
La Varenne	10	19%
Total 4C	167	35%

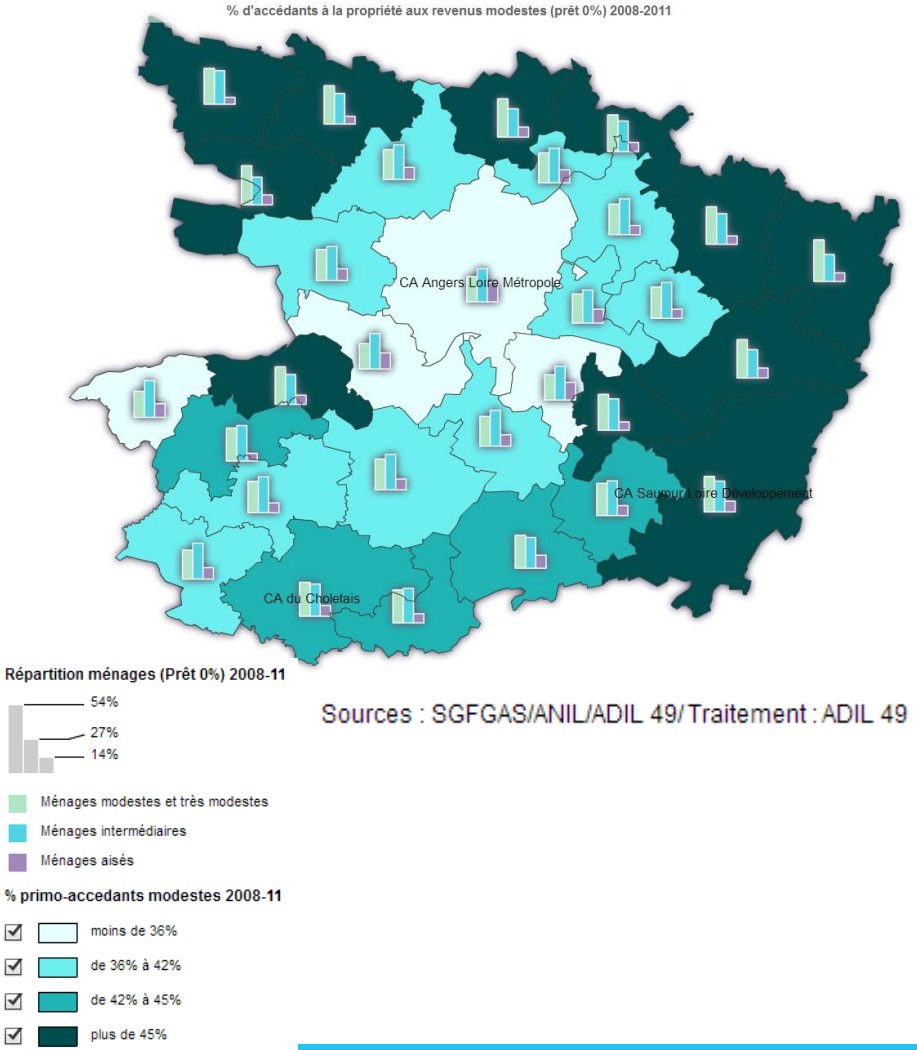
Toutefois, **la part de couples accédant avec enfants est la plus faible de toutes par rapport aux différents EPCI du Maine-et-Loire.**



Nom	% couples accédants (Prêt 0%) avec enfants 2008-11
CC du Canton de Champtoceaux	35
CA Angers Loire Métropole	36
CA du Choletais	36
CC Moine et Sèvre	38
CC du Canton de Montrevault	38
CC du Centre Mauges	38
CC du Bocage	41
CC du Canton de Noyant	41
CC de la Région de Chemillé	43
CC Vihiersois Haut Layon	45
CC des Portes de l'Anjou	47
CC Loire Aubance	47
CC du Loir	47
CA Saumur Loire Développement	48
CC Loire Layon	48
CC des Coteaux du Layon	50
CC du Canton de Candé	50
CC de Pouancé - Combrée	50
CC du Canton de Segré	50
CC de la Région de Doué la Fontaine	50
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	50
CC du Canton de Baugé	51
CC du Gennois	52
CC de Beaufort en Anjou	52
CC du Haut-Anjou	52
CC Ouest Anjou	53
CC Loir et Sarthe	53
CC de la Région du Lion d'Angers	53
CC de Loire Longué	54
CC de la Vallée Loire Authion	56

> … avec des revenus plutôt « intermédiaires »…

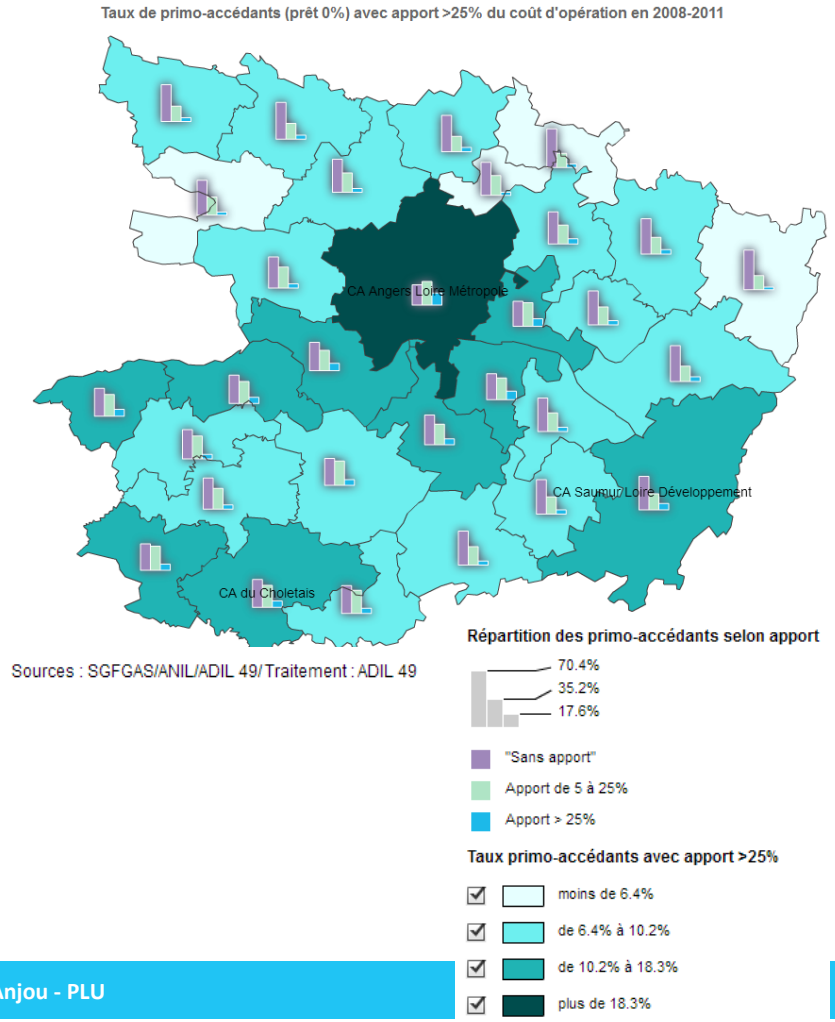
48% des ménages primo-accédant ont des revenus dits « intermédiaires ». c'est la plus forte représentation par rapport aux autres EPCI du Maine-et-Loire. 18% des ménages accédant à la propriété sont dits « aisés » et 34% sont dits « modestes »



Nom	Ménages modestes et très modestes	Ménages intermédiaires 1 ▲	Ménages aisés
CC du Canton de Noyant	54	35	11
CC du Canton de Candé	51	36	13
CC de Loire Longué	50	37	13
CC du Haut-Anjou	50	37	13
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	49	39	12
CA Saumur Loire Développement	46	40	14
CC du Canton de Baugé	49	40	11
CC Vihiersois Haut Layon	43	40	17
CC des Portes de l'Anjou	48	40	12
CC du Canton de Segré	50	40	10
CC du Gennois	47	41	11
CA du Choletais	44	42	14
CC de la Vallée Loire Authion	38	43	18
CA Angers Loire Métropole	33	43	25
CC Ouest Anjou	40	44	15
CC de Pouancé - Combrée	47	44	9
CC Loire Aubance	33	44	23
CC de la Région du Lion d'Angers	39	45	16
CC de la Région de Doué la Fontaine	42	45	13
CC du Bocage	43	45	12
CC Loir et Sarthe	39	45	17
CC de la Région de Chemillé	40	46	14
CC du Canton de Montrevault	43	46	10
CC Loire Layon	33	46	21
CC du Centre Mauges	41	47	13
CC des Coteaux du Layon	39	47	15
CC du Loir	40	47	12
CC de Beaufort en Anjou	41	47	12
CC Moine et Sèvre	38	47	15
CC du Canton de Champtoceaux	34	48	18

> *…et des apports relativement importants*

Sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, **près de la moitié des primo-accédant avec prêt à 0% n'ont « pas d'apport »** (à savoir un apport inférieur à 5% du coût global de l'opération). Toutefois, **plus de 12% ont des apports supérieurs à 25% du coût global de l'opération**. Cela place la commune nouvelle parmi ceux où la part de primo-accédant ayant des apports est la plus importante.

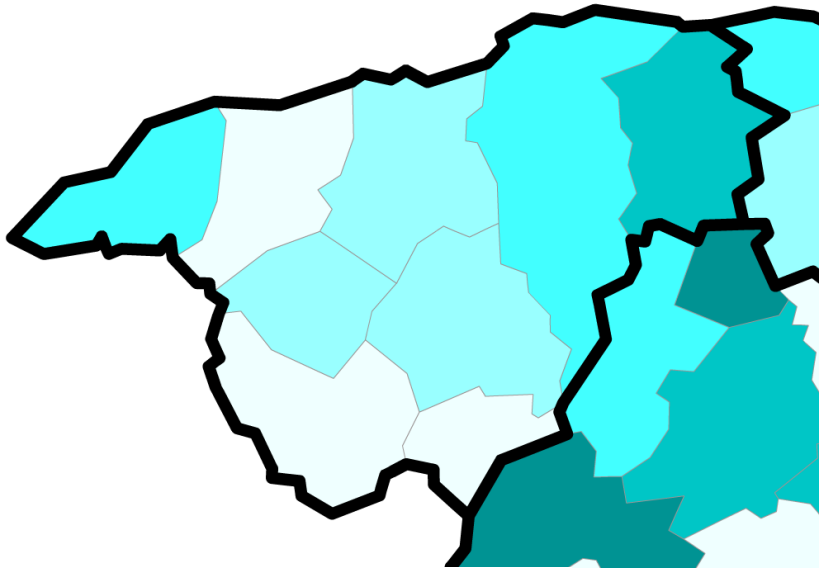


Sources : SGFGAS/ANIL/ADIL 49/ Traitement : ADIL 49

Répartition des primo-accédant (prêt à 0%) selon leur capacité d'apport (2008-2011)

Nom	"Sans apport"	Apport de 5 à 25%	Apport > 25%
CA Angers Loire Métropole	36.2	42.3	21.5
CC Loire Aubance	46.1	38.7	15.1
CC de la Vallée Loire Authion	44.6	42.1	13.3
CC Loire Layon	50.6	36.3	13.1
CC du Canton de Champtoceaux	49.4	38.4	12.2
CA Saumur Loire Développement	59.8	28.7	11.5
CA du Choletais	49.6	39.1	11.3
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	50.1	39	10.9
CC Moine et Sèvre	46.5	42.7	10.8
CC des Coteaux du Layon	53	36.4	10.6
CC de la Région de Chemillé	47.4	42.8	9.9
CC du Loir	57.1	33.4	9.5
CC du Bocage	49.7	41.2	9.2
CC de Loire Longué	63.9	27.5	8.6
CC du Haut-Anjou	64.8	27.3	7.9
CC du Canton de Montrevault	51.8	40.4	7.8
CC de la Région de Doué la Fontaine	61.4	30.8	7.8
CC du Gennois	59.4	33	7.7
CC du Canton de Baugé	62.5	29.8	7.7
CC Ouest Anjou	55.3	37.1	7.6
CC de Beaufort en Anjou	60.6	31.8	7.6
CC du Centre Mauges	55.4	37	7.5
CC Vihiersois Haut Layon	60.4	32.5	7.2
CC du Canton de Segré	65.1	27.9	7
CC de Pouancé - Combrée	65.7	27.4	6.9
CC de la Région du Lion d'Angers	58.8	34.5	6.7
CC des Portes de l'Anjou	68.7	25.2	6.1
CC Loir et Sarthe	59.1	35.2	5.7
CC du Canton de Candé	62.2	32.2	5.6
CC du Canton de Noyant	70.4	25	4.6

Les disparités entre commune déléguées sont toutefois importantes, avec notamment une part plus importante de primo-accédant sans apport sur Bouzillé qu'ailleurs.



Sources : SGFGAS/ANIL/ADIL 49/ Traitement : ADIL 49

Synthèse sur l'habitat et le logement

Constats

- Un parc de logements peu diversifié (prépondérance logement individuel de grande taille, à hauteur de 85% de la construction neuve et même 96% du parc de résidence principale)
- Un parc locatif social (348 logements sociaux, soit 6 % du parc) et privé peu représenté du fait du contexte rural
- Une construction neuve en baisse depuis 2008 qui se stabilise aux alentours de 80 logements par en moyenne (174 logements commencés en moyenne par an entre 2002 et 2007)
- Un taux de vacance de 6,3 % en forte augmentation (passant de 206 lgts en 1999 à 423 lgts en 2010) malgré les différentes OPAH (181 logts subventionnés par l'ANAH sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou entre 2007 et 2012).
- Un nombre de résidences secondaires en forte baisse sur la dernière période (qui passe de 10,6% en 1990 à 4,4% en 2010).

Besoins induits

- Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population en favorisant l'accession et la diversification de la typologie des logements (petits logements, collectifs et individuels groupé).
- Augmenter la part du logement social (objectif : entre 10 à 15 % pour le SCoT, 12% pour le PDH).
- Réinvestir le parc de logements vacants en lien avec les objectifs de renouvellement urbain du SAC/PAF, de reconquête des potentiel dans l'enveloppe urbaine existante (réhabilitation des logements via OPAH, mutation d'ilôts en centre-bourg ?)
- Concentrer davantage la construction dans les « pôles » du SCoT (56% des logements commencés pour un objectif du SCoT fixé à 75%)

Données clés

6757 logements dans la Commune nouvelle en 2010 dont :
- 89,4% de résidences principales
- 6,3% de logements vacants
- 4,4% de résidences secondaires.

Un taux de vacance en hausse, un nb de logts vacants qui double par rapport à 1999.

136 logements neufs commencés chaque année entre 2002 et 2011.

Un point d'équilibre de la construction (=qui permet de maintenir la population) de 34 logements par an entre 1999 et 2010.

Un SCoT qui affiche un objectif de 130 logts par an (2600 logts entre 2010-2030) à répartir à 75 % dans les pôles secondaires.

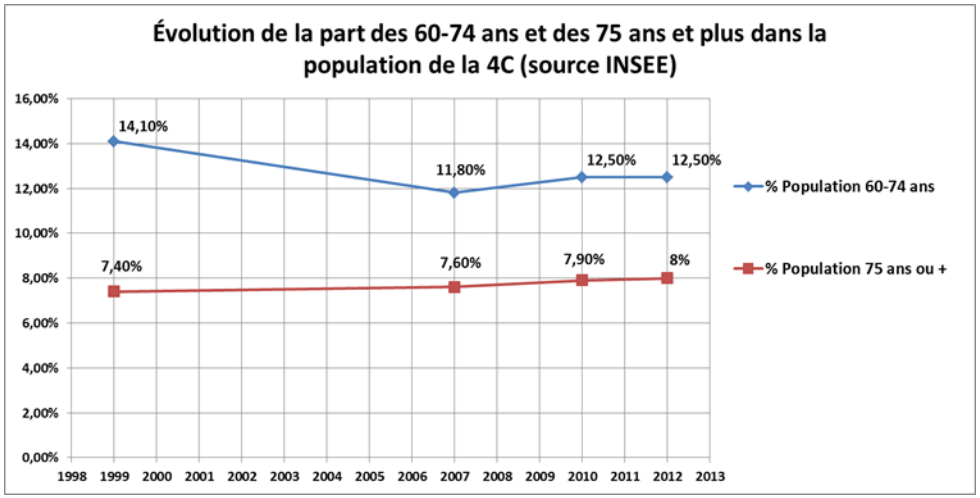
3.5. Les structures d'accueil des populations spécifiques

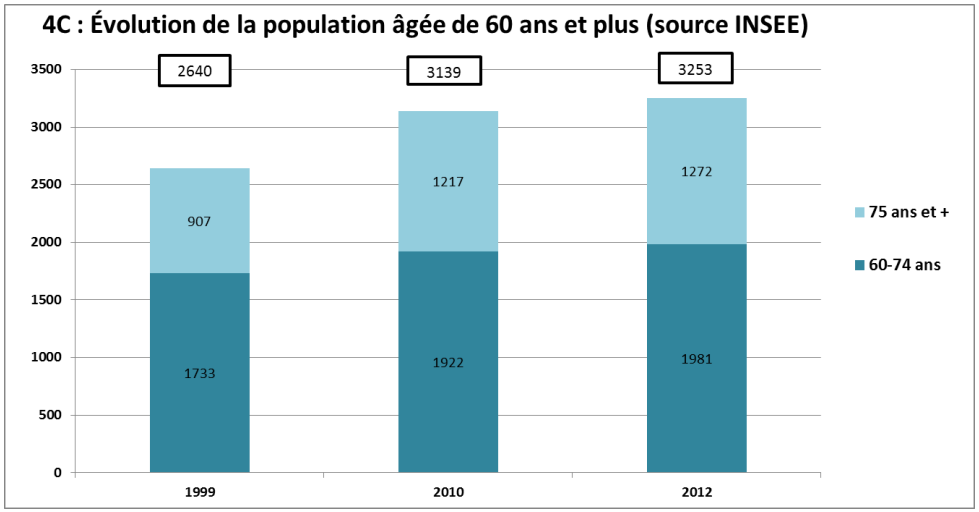
L'accueil des personnes âgées

La problématique de perte d'autonomie concerne avant tout les personnes âgées et les personnes handicapées.

Une des tendances fortes sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou est un vieillissement progressif de la population avec une forte augmentation de la part des plus de 75 ans : après avoir subi un léger fléchissement entre 1999 et 2007, la part de la population âgée de 60 à 74 ans connaît une progression modeste jusqu'à 2010 et arrive à 12.5%. Cette tendance se poursuit jusqu'en 2012. Concernant les personnes âgées de 75 ans et plus, il est intéressant de constater que la part de la population progresse régulièrement sur toute la période d'étude : la part de population en 2012 est de 8%, contre 7.4% en 1999 (voir graphique ci-contre). On compte donc plus de 20% de personnes de plus de 60 ans sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou en 2012.
Les effectifs de ces classes d'âge ont donc augmenté significativement depuis 1999, notamment dans les tranches d'âge les plus élevées : entre 1999 et 2012, le recensement de l'INSEE indique une hausse de **613 personnes âgées de 60 ans et plus sur le territoire** (voir graphique ci-contre).

Cette tendance devrait se confirmer dans les prochaines années, avec l'entrée progressive des générations du « Baby-Boom » (effectifs nombreux nés après 1945) dans les tranches d'âge élevées. Cela engendrera à terme des besoins de prise en charge de la dépendance plus importants. Ces besoins doivent être anticipés par la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou en préparant dès aujourd'hui une politique globale de prise en charge de la perte d'autonomie de ces populations : cette politique devra se centrer sur les problématiques de **maintien à domicile**, **d'accès à une offre de transition**, et **d'accueil en structures spécialisées**.
Il est légitime que les personnes âgées restent à domicile le plus longtemps possible. Leur maintien dans ces logements suppose le **développement des services à la personne**, ainsi que l'adaptation des logements aux problèmes de mobilité réduite. Éventuellement,





l'adaptation des services proposés sur le territoire pourrait également être développée : une étude menée en 2008 a mis en évidence sur un groupe de personnes âgées de plus de 80 ans qu'en moyenne elles ne se déplacent pas à plus de 500m de leur domicile, ce qui amène une réflexion sur une **adaptation nécessaire du système de logement pour certaines personnes âgées**. Le vieillissement de la population fait donc émerger de nouveaux enjeux sur le territoire de la commune nouvelle

En ce qui concerne les logements neufs, des normes d'accessibilité doivent être respectées lors de la construction des nouveaux logements (depuis la loi « handicap » de 2005), afin de les rendre adaptables au vieillissement et au handicap. Par exemple, le lotissement du Buisson Paquet à Liré propose pour 2016 des **logements individuels spécialement adaptés aux besoins en accessibilité des personnes âgées**.

Pour ce qui est de l'adaptation des logements anciens à la perte d'autonomie, celle-ci se fait au cas par cas : dans le parc HLM, elle est réalisée en fonction des demandes des locataires. Les propriétaires bailleurs peuvent procéder, selon les besoins, à des relogements en rez-de-chaussée en cas de problèmes d'accessibilité de logements situés à l'étage.

Les propriétaires occupants logeant dans le parc dégradé sont en grande majorité des personnes âgées retraitées.

En effet, grâce à l'enquête de l'OPAH sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, il a été estimé que 54% des ménages ont plus de 60 ans, alors qu'ils ne représentent qu'environ 20% de l'ensemble de la population. Les retraités, majoritairement propriétaires, sont donc relativement épargnés par l'impact des coûts des logements.

Cependant, ils font face à des **difficultés (financières et humaines) concernant l'entretien de leur logement**. Celui-ci risque alors devenir inadapté à leurs besoins et de se dégrader. Cette situation est à mettre en lien avec les faibles ressources de ces personnes : étant retraitées, leurs ressources ne leur permettent pas de mobiliser des financements pour réaliser des travaux. De plus, il existe souvent un manque de volonté de s'engager dans ce type de projet pour ces personnes en perte d'autonomie. Le vieillissement de ces propriétaires occupants pose la **problématique de l'adaptation des logements à la perte de mobilité et d'autonomie dans un habitat dégradé.**

Il existe un dispositif global d'aides avec différentes provenances : l'ANAH[2], le Département du Maine-et-Loire, les Caisses de Retraite, la MSA, la CAF, etc. Celui-ci a permis d'obtenir des résultats intéressants concernant les travaux d'adaptation du logement à l'échelle de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Pour la période 2011-2015, l'adaptation des logements des propriétaires occupants dans le parc privé a été facilitée efficacement grâce aux subventions de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH[3] sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou : les objectifs pour les adaptations de logements de propriétaires occupants étaient de 54 logements. **L'objectif a été atteint à 96% : 52 logements ont pu être adaptés au vieillissement et au handicap sur cette période.** Sur les 52 dossiers d'adaptation déposés, les demandeurs se répartissent en plusieurs catégories :

- 11 porteurs d'une carte d'invalidité,
- 13 personnes âgées classées en GIR 1 à 4,
- 28 en GIR 5 et 6 (l'âge moyen des propriétaires est de 74 ans).

Généralement, les travaux réalisés consistent à automatiser les volets roulants, transformer la salle de bain (remplacement de la baignoire par une douche « italienne »), mettre en place un monte-escalier, et à adapter complètement le RDC de l'habitation pour créer une unité de vie adaptée au propriétaire.

La situation des personnes âgées et handicapées peut être encore améliorée par **des aides supplémentaires émanant de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou et surtout par une animation active et une communication accrue auprès du tissu associatif** (Club du 3ème âge, association des paralysés de France…) et des partenaires quotidiennement confrontés aux difficultés rencontrées par ce public (exemple : services d'aide à domicile, portage de repas, etc.).

Pour ce qui est de l'accueil en structure spécialisée, la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou est dotée de **194 places en EHPAD, et de 20 places en MAPA** (pour les personnes âgées classées en GIR 5 et 6).
Un problème récurrent relatif au logement des personnes âgées a été signalé sur l'ensemble des communes déléguées de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, en particulier à Champtoceaux : ces dernières signalent des difficultés d'accès aux logements sociaux pour des personnes âgées qui dépassent les plafonds d'attributions en raison de leurs ressources. Il existe pourtant une demande importante sur ces types de bien, qui sont bien adaptés aux besoins liés à la perte d'autonomie des personnes âgées (logements adaptés au vieillissement et situés en cœur de bourg à proximité des services).

Les structures d'accueil existantes des personnes âgées sont répertoriées au chapitre « Equipements et Services ».

Le logement des jeunes

Une des particularités de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou est de se situer en limite départementale et donc de se situer dans l'aire d'influence de l'agglomération nantaise sans bénéficier de possibilités de liaisons efficaces pour l'ensemble du territoire.

Si le Nord du territoire accède aisément à la métropole via les gares d'Ancenis, Oudon et Mauves sur Loire, le Sud du territoire est davantage déconnecté de Nantes en matière de transports en commun permettant aux jeunes sans permis de conduire de se rendre sur leur lieu d'étude, de formation ou de travail. A ce titre, la demande en matière de logements exprimés par de jeunes étudiants, apprentis… est relativement faible.

Aucun Foyer de Jeunes Travailleurs ne se situe sur le territoire.

Avec 7 898 apprentis à la rentrée 2008-2009, le Maine-et-Loire est l'un des premiers départements Français pour sa part d'apprentis dans la population.

L'offre en studios est extrêmement faible (63 logements au total à l'échelle de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou)).

Depuis la fin des années 1990, la part des jeunes (moins de 20 ans) dans l'ensemble de la population française est en phase de stagnation.

Pour l'année 2010, les jeunes de moins de 20 ans constituent **28% de la population de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou** (contre 26,4% dans le département Maine-et-Loire).

La part de la population âgée de 15 à 29 ans dans la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou a chuté de 20 à 15% entre 1999 et 2010. Cette catégorie de population est en effet plutôt sujette à quitter le territoire (déménagements, recherche d'emploi dans d'autres territoires, etc.). Il

est intéressant de constater que pour la tranche d'âge des 0-14 ans, ce pourcentage connaît une légère augmentation : 20% en 1999 et 23% en 2010. Cela peut s'expliquer par l'arrivée sur le territoire de familles avec enfants en bas âge.

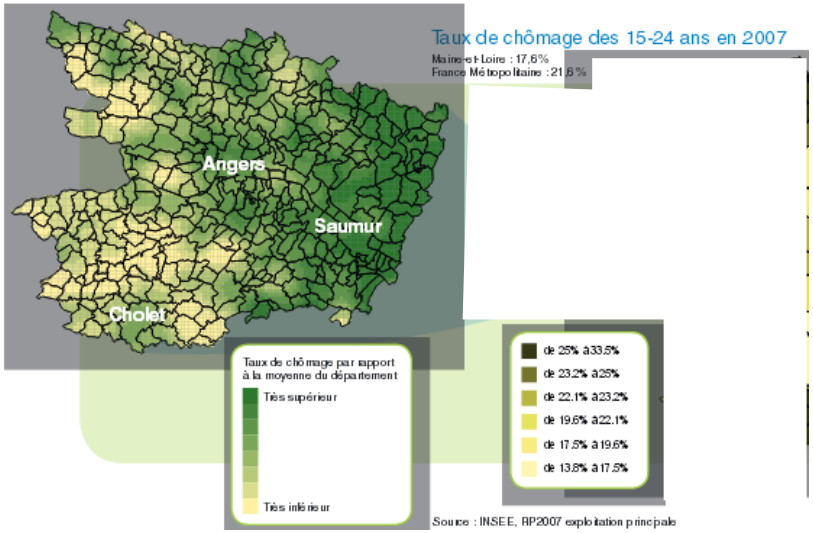
En ce qui concerne la situation d'emploi des jeunes sur le territoire, en 2010, on compte en tout **816 jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans pour un total de 7659 actifs parmi les 15-64 ans, soit 11% des actifs** du territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou. En 2010, on compte 28.1% d'élèves, d'étudiants et de stagiaires dans la Commune nouvelle, un nombre relativement faible en comparaison du département (40.6% en Maine-et-Loire).

Le territoire d'Orée d'Anjou ne compte pas de foyers de logement pour jeunes. Les étudiants se tournent généralement vers les agglomérations de taille plus importantes le temps de leurs études. Par ailleurs, les besoins en matière de logement à destination de jeunes travailleurs sont faibles sur le territoire au regard du caractère rural du secteur et de l'offre existante sur les territoires voisins, notamment Ancenis, dotée d'un Foyer de Jeunes Travailleurs, répondant à la demande locale.

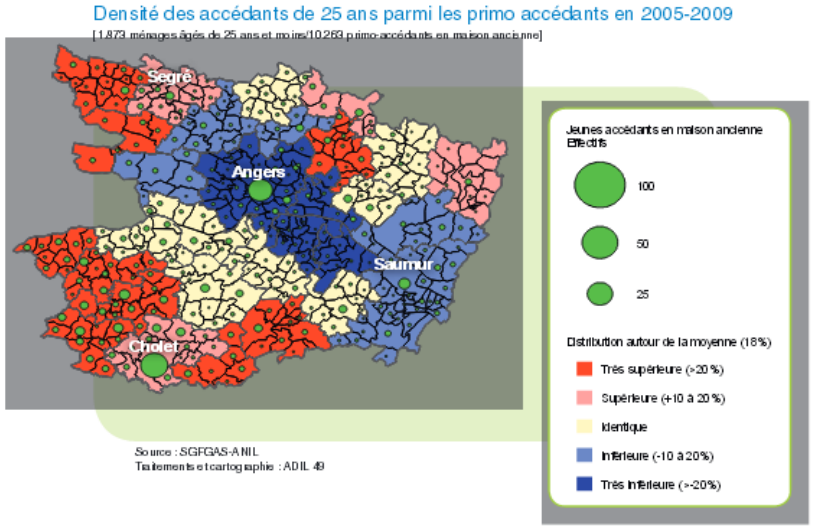
Cette faible demande s'illustre à travers l'inoccupation des petits logements sociaux (T1, T1 bis), souvent inoccupés malgré leur qualité et leur positionnement dans les bourgs « polarités du territoire) (exemple de Landemont).

Les besoins en T1 et T2 sont les plus forts pour cette catégorie de population, mais les jeunes sont généralement freinés par leurs faibles revenus pour pouvoir louer ces logements. Les jeunes sont majoritairement présents dans le parc locatif dégradé à cause de l'incapacité financière de certains d'entre eux à se loger dans un parc de meilleure qualité (donc plus cher en termes de loyer), leurs faibles ressources correspondant souvent à des rentrées d'argent aléatoires (CDD, temps partiel, intérim, chômage). De plus, des jeunes peuvent se trouver en besoin de logement de manière urgente dans le cas de rupture avec les parents.

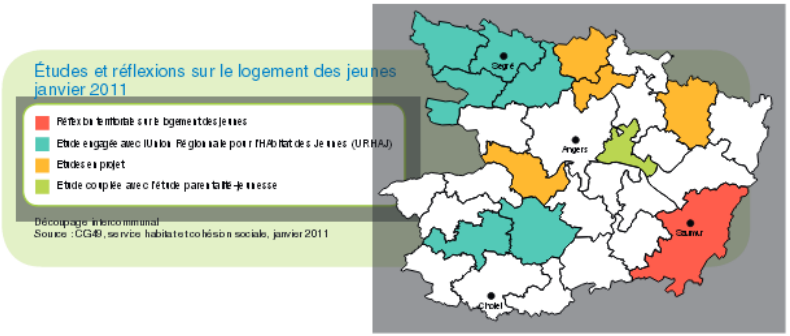
Pour répondre à ces problématiques, un des grands objectifs qualitatifs de l'OPAH sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou a consisté à **développer une offre de logements locatifs adaptés aux besoins de jeunes ménages (petits logements à loyer maîtrisés**). Cette offre a davantage vocation à s'orienter vers les jeunes ménages que vers les étudiants ou jeunes travailleurs « seuls ».



Source Adil 49



Source Adil 49



Source Adil 49

Le logement des personnes en situation d'urgence et de grande précarité

Le 2 juillet 2013, a été adopté à échelle départementale, un Plan d'Actions pour le Logements des Personnes Défavorisées. Disposant d'un parc locatif social de l'ordre de 16% des résidences principales, le Maine et Loire est le département où cette proportion est la plus importante à l'échelle des Pays de la Loire. Majoritairement concentrés dans les trois agglomérations d'Angers, Cholet et Saumur, il est important de souligner que le parc privé loge également des personnes défavorisées (notamment en milieu rural). Les axes stratégiques de ce plan d'intervention sont les suivants :

- Développer une offre de logements adaptée à la diversité des besoins et améliorer la cohérence des dispositifs de mobilisation de cette offre (*55 logements privés conventionnés par an, 300 logements très sociaux par an*)

- Renforcer les actions dans une logique de prévention des ruptures (expulsions locatives, rupture de fourniture d'eau et d'énergie, échecs des projets d'accession à la propriété…)
- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Renforcer la gouvernance

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou compte une part significative de ménages très modestes : **en 2011 près de 14% des ménages se trouvent sous le seuil de pauvreté** (soit 977 euros par mois en 2011 pour une seule personne), contre 14.4% dans le Pays de Mauges et 16% dans le département du Maine-et-Loire (source : Filocom).

Par ailleurs, la part de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM s'élève à 28%, ce qui se situe dans la tendance du Pays des Mauges (29.1%) et du département (29%). Ces ménages se répartissent de la manière suivante :

- 66% de propriétaires dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM (1143 propriétaires)
- 22% de locataires privés dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM (378 locataires)
- 12% de locataires publics dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM (204 locataires)

La composition familiale et l'activité professionnelle sont les composantes majeures de la précarité financière. Le critère retenu de la forte précarité financière correspond à la situation où les revenus des ménages sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM. La demande locative sociale en forte précarité financière se situe aux alentours de 20% pour la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou (source : lettre de l'observatoire de l'habitat de Maine-et-Loire).

Sur l'ensemble du département, les familles monoparentales représentent la moitié de la demande précaire : particulièrement vulnérables, elles se composent à 50% de familles de 2 à 3 enfants. Les premières raisons de demandes sont dans les cas de divorce et de séparation, ou lorsque les logements sont trop petits pour les familles.

En ce qui concerne les logements très sociaux, les communes ne ressentent pas de demandes très fortes pour ce type de logement *(source : entretiens communaux + questionnaires).* Cependant, le PDALPD en cours (2011-2015) signale que sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou la demande locative sociale des ménages très défavorisée est globalement moins satisfaite que dans l'ensemble du département, avec un **ratio de satisfaction de 0.36 contre 0.51**.

Des programmes de location-accession (pass foncier, PSLA[4]) ont été développés par la commune de Landemont, mais ces logements trouvent difficilement preneurs car les ménages cherchant à s'implanter sur le territoire cherchent l'accession «libre» et non «sociale».

Le nombre de logements financés sous PLA-I dans la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou entre 2005 et 2012 est de 14 logements, soit **12,5% de l'ensemble des logements financés sous PLA-I du Pays des Mauges**.

Une politique locale de l'habitat portant en partie sur la production diversifiée de logements sociaux va être mise en place par la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, et cette politique développera les deux volets suivants : **le développement de l'accession sociale à la propriété et le renouvellement du parc locatif social**, c'est-à-dire le développement

d'une offre de logements adaptés pour des publics spécifiques, dont les ménages défavorisés.

Catégories spécifiques de population (gens du voyage, saisonniers…)

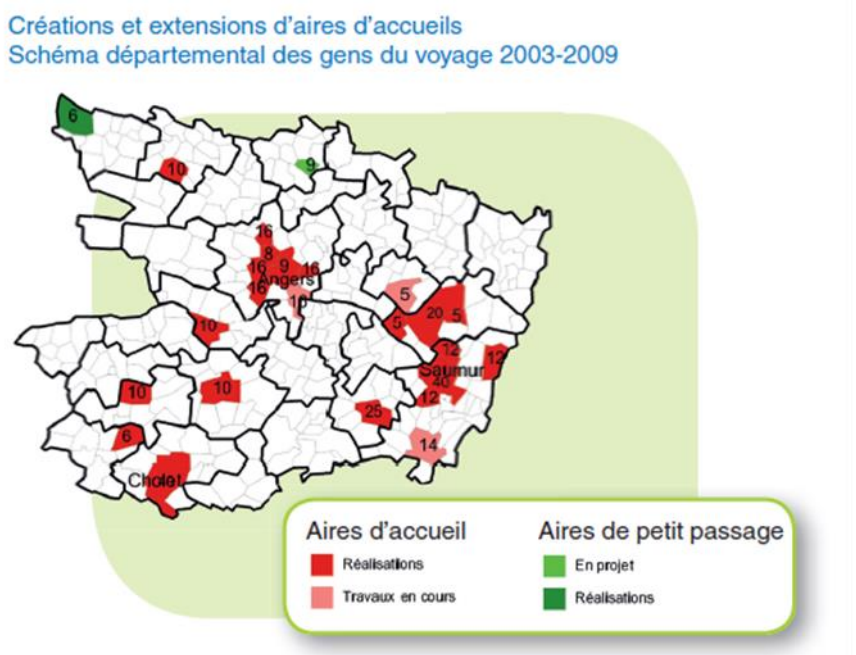
Un Schéma Départementale d'Accueil des Gens du Voyage a été adopté par le Conseil Départemental et couvre la période 2011-2016.

La Commune nouvelle d'Orée d'Anjou ne dispose pas de la compétence « d'accueil des gens du voyage »

Au sein du Schéma précédent (2003-2009), la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou ne disposait d'aucune place inscrite au Schéma. Par ailleurs, au sein du schéma en vigueur (2011-2016), aucun projet n'est identifié sur le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou.

Les communes ne ressentent pas d'évolution de la demande ou de phénomènes de sédentarisation des gens du voyage. Le territoire ne compte pas d'aires aménagées pour cette catégorie de population, du fait du caractère de zone de passage du territoire (territoire situé en dehors des axes principaux) et aucune demande des gens du voyage n'a été répertoriée par les mairies des communes de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou *(source : entretiens communaux + questionnaires).*

Aucun projet d'aménagement d'aire de passage ou de stationnement n'est donc prévu, étant donné l'absence de demandes.
Une halte d'accueil est présente sur la commune de Drain, et des aires d'accueil d'importance se situent à proximité de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, notamment sur le département voisin de Lorie Atlantique (Ancenis, Vallet…).



Mauges Communauté, désormais compétente en matière d'aire d'accueil des gens du voyage, prendra en compte les orientations du futur schéma départemental 2018-2023 en cours d'élaboration. Aujourd'hui à l'échelle du territoire de l'agglomération, les aires existantes sont les suivantes :

- Beaupréau-en-Mauges : 20 places
- Chemillé-en-Anjou : 12 places
- Sèvremoine : 6 places

Dépassant le seuil des 5 000 habitants, la commune d'Orée-d'Anjou devra respecter les obligations du futur schéma.

Concernant les logements saisonniers, une problématique d'hébergement émerge du côté de La Varenne, du fait des activités de maraichage sur la commune déléguées. Les besoins répertoriés sont des campements

nomades et chambres meublées du parc locatif privé (le parc social ne pouvant satisfaire une demande si ponctuelle), mais les demandes restent assez peu nombreuses *(source : entretiens communaux + questionnaires)*.

NB : pages suivantes, extraits du questionnaire diffusé aux communes déléguées ayant servi de base à la rédaction de ce diagnostic et à la définition du document d'objectifs et du programme d'actions.

Votre commune dispose-t-elle d'une offre de logements ou d'hébergements pour les publics spécifiques, veuillez les décrire ci-dessous ?

(Il s'agit des structures de logement (EHPAD, foyers, résidences…) destinés à l'accueil de publics en demande spécifique (étudiants, jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, personnes en difficultés…).

Nom du programme	Adresse, nom de l'opération	Individuel / collectif	Nombre de places	Privé / Public (type de financement : PLS, PLUS, PLAI)	Date réalisation / livraison si en projet	Publics visés	Commentaires

Quel est le profil des familles fragilisées sur votre commune (surendettement, séparation, etc…) et quels indicateurs vous permettent d'identifier et de traiter ces situations ? (contact assistantes sociales, CCAS, alerte EDF…)

Votre commune dispose-t-elle d'une offre en matière d'hébergement d'urgence ?

Localisation	Nombre de places	Publics visés	Taux d'occupation	Durée d'hébergement moyenne	Commentaires

Votre commune reçoit-elle-des demandes d'hébergement d'urgence ?

Fréquence (jamais, peu souvent, régulièrement)	Type de ménages (familles, parents isolés, jeunes, etc.)	Vers quels structures sont renvoyées ces demandes si pas d'hébergement sur la commune ?	Commentaires

4. Développement urbain et structure territoriale

4.1. Les entités bâties du territoire communal d'Orée d'Anjou

Se référer au cahier des villages et hameaux en **annexe 1** du présent rapport de présentation.

Analyse des centre-bourgs et de leurs extensions pavillonnaires

La Varenne (Source : PLU de la Varenne)

Tissu ancien

Implanté à flanc de coteau sur un promontoire naturel, le vieux bourg domine le val de Loire d'environ 60 mètres. L'agglomération principale s'est tout d'abord structurée entre la place du jardin public, desservie par l'actuelle RD 751 et la place de l'église, à proximité du château.

Le canevas d'origine du centre-bourg, de taille relativement modeste, présente une **trame parcellaire relativement étroite, associée à un bâti ancien** à caractère souvent jointif et dont le pignon ou la façade est **la plupart du temps aligné sur l'emprise publique**.



La densité née de cette trame caractéristique engendre **une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale** qui participe à l'identification du centre-bourg en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique.

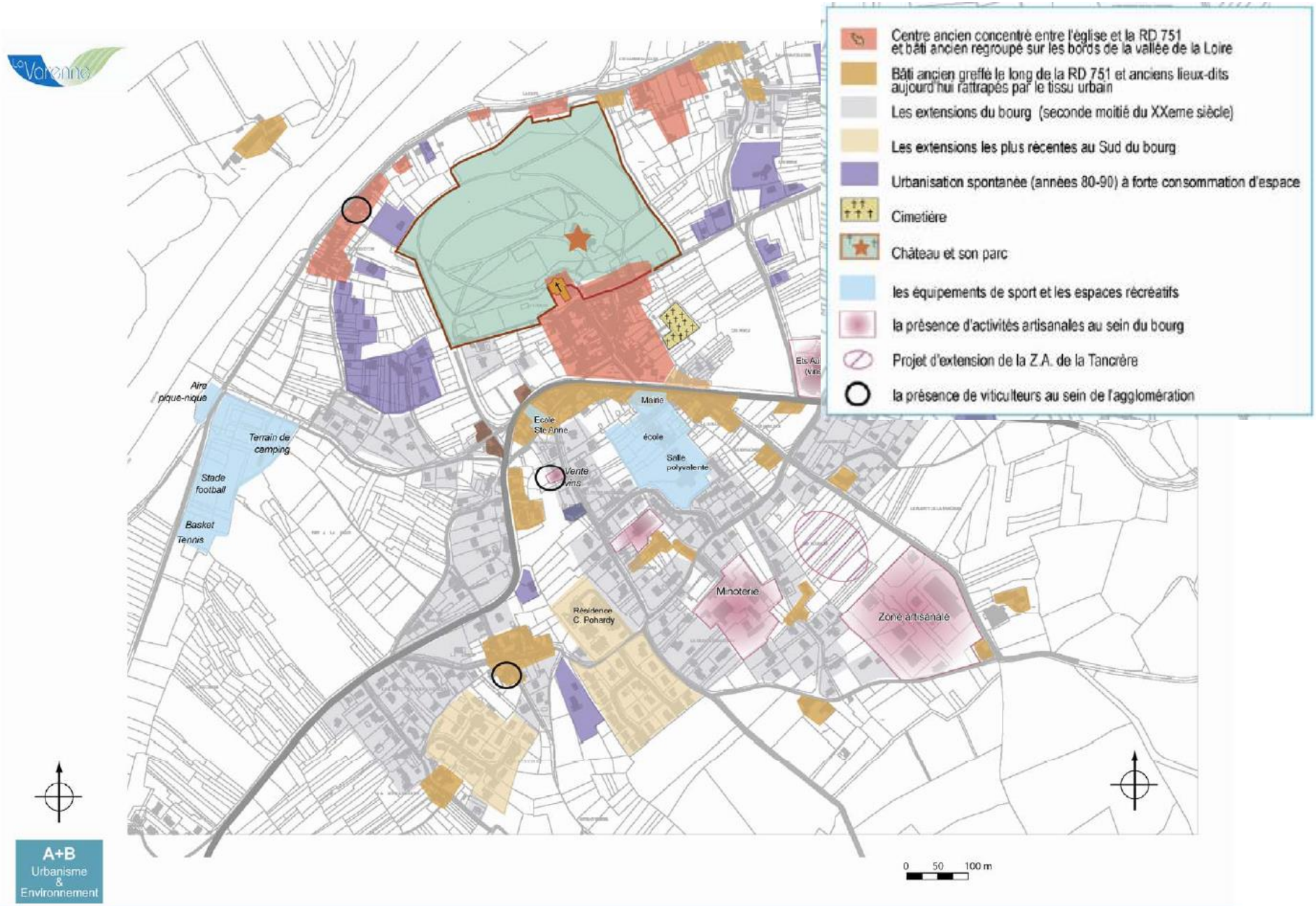
L'arrière des constructions anciennes implantées à l'alignement sur rue est en règle générale réservé aux jardins potagers privatifs.

Extensions récentes

Cette trame urbaine contraste nettement avec le **tissu plus relâché des extensions contemporaines** qui se sont développées sur ses abords, dans des **secteurs relativement planes, moins occupés par la vigne, et constructibles à moindre coût (sur les rebords du plateau).** L'ensemble des opérations d'extension urbaines récentes se sont opérées **au Sud de l'agglomération, accentuant le déplacement du centre de gravité urbain**.

Ces **opérations, fortement consommatrices d'espace**, correspondent à des **formes urbaines classiques de lotissement**.




Centre ancien concentré entre l'église et la RD 751 et bâti ancien regroupé sur les bords de la vallée de la Loire
Bâti ancien greffé le long de la RD 751 et anciens lieux-dits aujourd'hui rattrapés par le tissu urbain
Les extensions du bourg (seconde moitié du XXeme siècle)
Les extensions les plus récentes au Sud du bourg
Urbanisation spontanée (années 80-90) à forte consommation d'espace
Cimetière
Château et son parc
les équipements de sport et les espaces récréatifs
la présence d'activités artisanales au sein du bourg
Projet d'extension de la Z.A. de la Tancrère
la présence de viticulteurs au sein de l'agglomération
Aire pique-nique
Terrain de camping
Stade football
Basket Tennis
Ecole Ste Anne
Mairie
école
Salle polyvalente
Vente vins
Minoterie
Zone artisanale
Résidence C. Pohardy
0 50 100 m
A+B Urbanisme & Environnement

Organisation des déplacements

Bien que traversée par la RD 751 (environ 1400 véhicules/j d'après la mairie), **les conditions de 'déplacement doux' au sein du bourg restent satisfaisantes**. Les rues, ayant conservées un caractère 'rural' pour certaines, sont **souvent étroites, sans trottoirs, et bordées de murs de pierre**. Leur gabarit restreint permet de limiter les prises de vitesse des véhicules, garantit la sécurité des piétons et des cycles et facilite ainsi leur déambulation, ces voies pouvant être assimilées à des voies partagées. Ce type de voie, en milieu urbain, propice à la cohabitation et la convivialité de tous les déplacements, pourrait inspirer les futurs aménagements sur la commune.

La **proximité directe de la plupart des équipements regroupés au cœur de l'agglomération** permet de limiter les déplacements et œuvre donc en faveur d'une plus grande accessibilité et convivialité. Toutefois, le fonctionnement urbain de l'agglomération reste marqué par la **césure de la RD 751**, bien qu'un traitement de type 'plateau piétonnier' et une limitation de la vitesse des véhicules à 30 km/h aient été réalisés. Les quartiers d'habitat étant pour l'essentiel situés au Sud de la RD751, la localisation des principaux équipements, notamment des écoles, permet d'éviter une traversée de la RD.

Sur le reste du territoire communal, la **multitude de hameaux, lieux dits et villages**, hérités de la tradition agricole communale, implique le **recours aux véhicules** pour profiter des activités du centre-bourg (commerces, services, équipements dont écoles, …).

La commune déléguées a récemment aménagé un **parc de stationnement notamment destiné au covoiturage à proximité du cimetière**, aux portes du centre-bourg.



Chemin piéton en site propre (chemin de Tiens-Ben) longeant le domaine du château



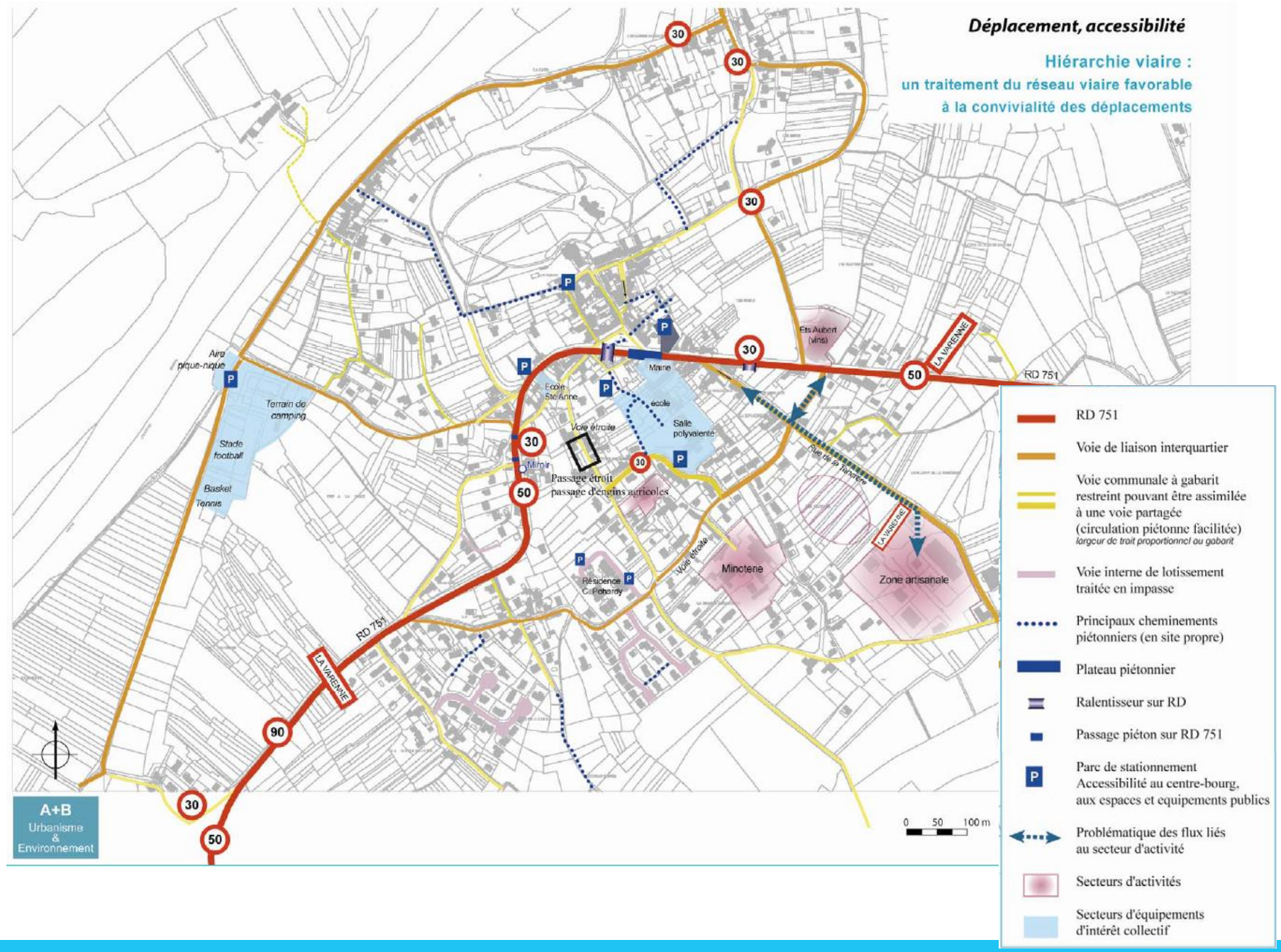
Rue du château ayant conservé son gabarit originel



Chemin créé au sein du lotissement du Coteau



Rue de la Faverie


Déplacement, accessibilité
Hiérarchie viaire :
un traitement du réseau viaire favorable
à la convivialité des déplacements
RD 751
Voie de liaison interquartier
Voie communale à gabarit restreint pouvant être assimilée à une voie partagée (circulation piétonne facilitée)
largeur de trait proportionnel au gabarit
Voie interne de lotissement traitée en impasse
Principaux cheminements piétonniers (en site propre)
Plateau piétonnier
Ralentisseur sur RD
Passage piéton sur RD 751
Parc de stationnement
Accessibilité au centre-bourg, aux espaces et equipements publics
Problématique des flux liés au secteur d'activité
Secteurs d'activités
Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Aire pique-nique
Terrain de camping
Stade football
Basket
Tennis
Ecole Ste Anne
Mairie
école
Salle polyvalente
Voie étroite
Miroir
Passage étroit
passage d'engins agricoles
Ets Aubert (vins)
LA VARENNE
Rue de la Tannerie
Résidence C. Pohardy
Minoterie
Zone artisanale
0 50 100 m
A+B
Urbanisme
&
Environnement

Champtoceaux (Source : PLU de Champtoceaux)

Tissu ancien

La commune déléguées de Champtoceaux est implantée sur les contreforts sud de la Loire, dans la région des Mauges. Le bourg originel fut bâti, pour sa part, **en limite de coteau et orienté vers le sud-ouest**, 'tournant' le dos au fleuve.

Le **cœur du bourg**, correspondant à l'implantation primitive de l'habitat groupé, se caractérise par une **grande minéralité** : **implantation préférentielle du bâti en front de rue et en limite d'emprise publique, ainsi qu'en mitoyenneté d'une limite séparative à l'autre**. Cette minéralité confère un caractère de centralité affirmé, et renforcé par la **présence des équipements** tels que la mairie, l'église et l'essentiel des commerces et des services.



Photo : CITADIA

Les espaces publics tels que places et placettes constituent l'autre élément structurant de l'armature d'un centre-bourg. Ils jouent un rôle de convergence indéniable en raison de leur utilisation comme parc de stationnement pour les commerces et services environnants. Cependant, les espaces en accroche directe avec ces équipements sont souvent saturés. Cette impression de saturation est confortée par les **difficultés de circulation dans la rue principale du bourg.**

Toutefois, il existe des **surfaces de stationnement importantes près de la piscine et de l'église**, la distance par rapport au bourg est faible, mais la localisation en retrait de cet espace semble en freiner le recours. En période estivale, cet équipement est davantage fréquenté.

Dans cette première vague d'urbanisation du bourg, on peut associer les **« faubourgs » qui se sont étendus vers le sud**, mais au nord de la route de Saint Sauveur de Landemont. On retrouve des paramètres propres au centre principal, à savoir une certaine prépondérance de la minéralité suggérée par des murs qui délimitent les propriétés, ainsi qu'un traitement architectural similaire à celui du bourg : maisons bourgeoises, ou vernaculaires. Il convient de signaler également l'existence de **4 moulins plus ou moins en état également situés dans l'agglomération**. Ce secteur se distingue cependant par une **densité de bâti beaucoup plus faible à l'origine, mais aujourd'hui moins perceptible en raison des constructions récentes qui occupent les anciens parcs et jardins**.

L'image de ces quartiers évolue notablement en raison de la juxtaposition d'éléments anciens avec des formes d'occupation contemporaines décrites ci-dessous.

Extensions récentes

Les quartiers d'extensions successives de l'urbanisation s'opposent en tout point aux précédents : **implantation du bâti en recul par rapport à la voirie et le plus souvent en milieu de parcelle, volumes bâtis moins importants, présence végétale plus grande que dans le centre-bourg**. Enfin, les équipements à caractère central en sont absents.

Les premières vagues de développement de l'agglomération se sont étirées le long des voies notamment sur la RD 17 et vers l'est, au coup par coup autour des hameaux, sans réflexion d'ensemble et sans chercher à établir de continuités urbaines spécifiques (liaisons piétonnes inter quartiers notamment). De ce fait, l'entrée sud de l'agglomération est longue et progressive, en raison d'une implantation de bâti peu dense et d'absence de point d'appel.

Les extensions plus récentes se sont effectuées par des **opérations d'ensemble.** Des réserves de voiries permettent d'envisager la réalisation de prochaines opérations en greffe directe sur les précédentes, des espaces publics sont intégrés aux aménagements, …

L'étirement de l'agglomération vers le sud peut avoir pour effet de déplacer le centre de gravité de la cité et par la suite de faire perdre son caractère au centre ancien. Mais, le **bourg de Champtoceaux est bloqué au nord par la Loire et à l'est par les multiples petits talwegs** qui offrent autant de rupture dans le développement des hameaux, **le développement ne peut donc s'envisager que vers le sud/ sud-Ouest**. Une attention particulière doit donc être portée aux nécessaires relations entre le centre ancien et les futurs quartiers.

Drain (Source : PLU de Drain)

Tissu ancien

Implanté à flanc de coteau, le vieux bourg domine le val de Loire d'environ 50 mètres. Il a privilégié un coteau de profil modulé et a semblé vouloir s'abriter des vents dominants derrière un relief beaucoup plus accusé s'avançant sur la vallée à 100 mètres plus à l'Ouest, où les pentes très fortes contraignent toute implantation humaine.

L'agglomération principale s'est tout d'abord **structurée le long de la RD 154** (rue de la Libération), à proximité de l'église. **Le centre ancien est relativement modeste et caractérisé par un parcellaire très resserré, des rues étroites, et des constructions contigües alignées sur rue**. La trame viaire tranche les courbes de niveaux à l'orthogonale et dessine de ce fait une architecture caractérisée par un épannelage en escalier.



Extensions récentes

Cette trame urbaine contraste nettement avec le **tissu plus relâché des extensions contemporaines** qui se sont développées sur ses abords, dans des secteurs relativement planes, moins occupés par la vigne, et constructibles à moindre coût (sur les rebords du plateau).

Les extensions récentes de l'agglomération principale, majoritairement de type pavillonnaire, **se sont d'abord développées le long des voies de communication structurantes (principalement rue Abbé Bricard vers l'Est, et rue des Coteaux vers l'Ouest), avant de prendre la forme d'opérations d'habitat groupées.** La présence de nombreux secteurs viticoles protégés autour du bourg, conjuguée aux conditions topographiques a fortement contraint le développement de l'urbanisation sur les coteaux. L'agglomération, marquée par un **étirement d'Est en Ouest, et dans une moindre mesure vers le Sud le long de la RD 253**, a pu rejoindre des hameaux auparavant isolés du bourg (Le Carroil, le Vau, le Moulin Moreau, …).

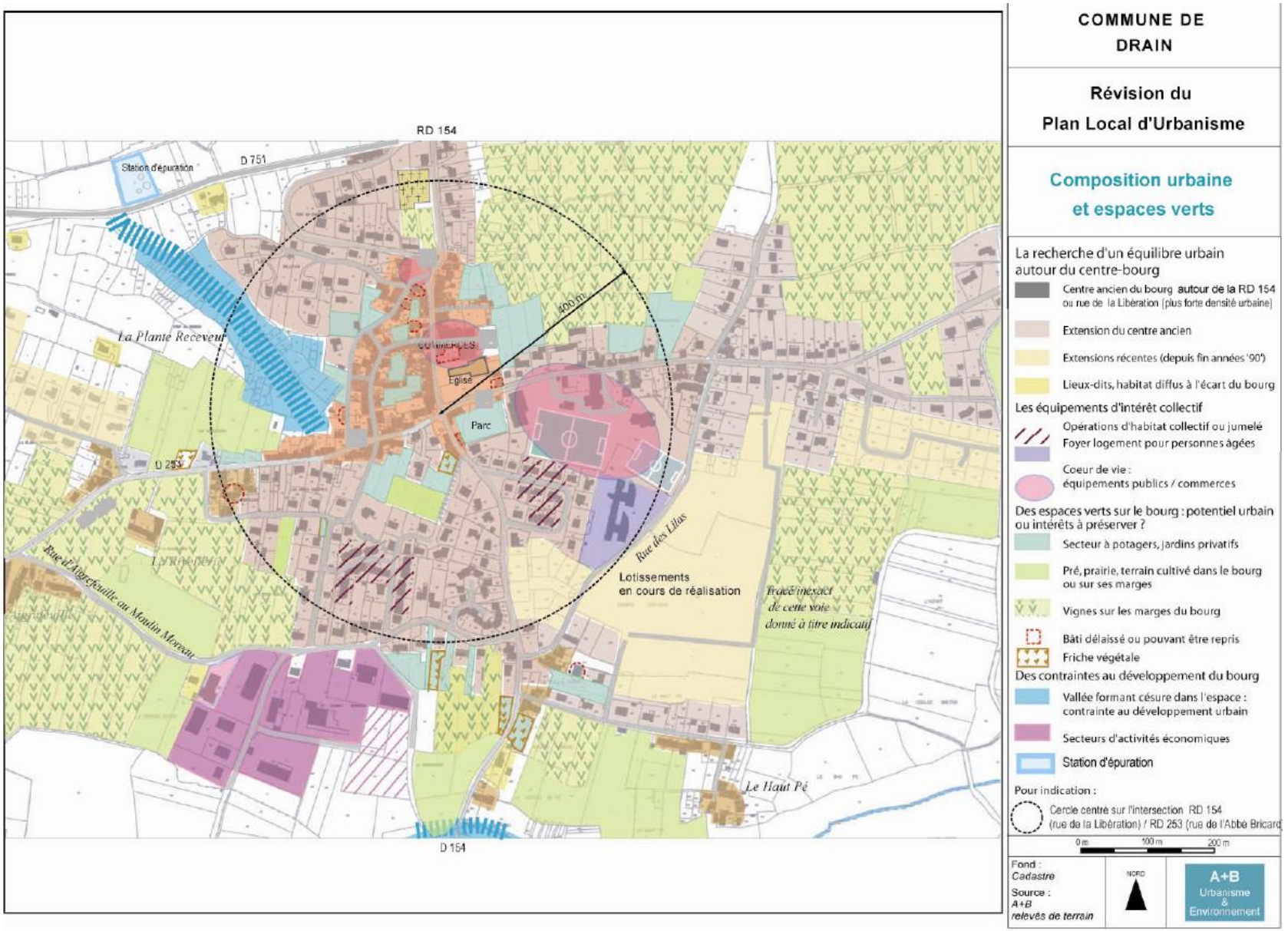
Plus récemment, le bourg s'est développé sur le rebord du plateau, sur des surfaces relativement planes et constructibles à moindre coût. **Le dernier lotissement communal des Champs Chevaux** (56 lots), en donnant plus de consistance au tissu urbain dans son quart Sud-Est, est venu rééquilibrer la morphologie globale de l'agglomération en apportant plus de cohérence aux limites de l'enveloppe urbaine.

La zone d'activités, quant à elle, développée sur les marges Sud-Ouest de l'agglomération, se tourne davantage vers le Sud et le plateau.

A noter que **le pôle d'équipements sportifs et scolaires (terrain de jeux, salle omnisport, écoles,…) se retrouve désormais totalement inséré au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération**. Tout comme le pôle commercial établi à proximité de l'église et de la mairie, ce pôle

d'équipements d'intérêt collectif formalise une centralité en s'affirmant en tant que centre de vie, désormais au cœur de l'agglomération.

Autour du bourg, une **ambiance rurale domine la perception du territoire**. L'activité agricole et notamment viticole encore très présente marque de son emprunte le territoire. **Environ 40 % de la population réside en dehors du bourg**. On recense une cinquantaine de hameaux ou écarts disséminés sur l'ensemble du territoire communal.



Liré (Source : PLU de Liré)

Tissu ancien

Le bourg de Liré se localise au croisement des routes départementales n°763 et n°751. Le **bourg ancien s'accroche au coteau, en situation de promontoire**. Il s'inscrit dans un relief très marqué.

À l'origine le bourg s'est développé autour de la rue du Val de Loire, de la rue Rabelais et de la rue Ronsard. Aujourd'hui, la rue Rabelais, très pentue, ne supporte plus qu'un trafic de desserte locale, la réalisation de la RD763 en assurant sa déviation.



Rue du Val de Loire



Rue Rabelais

Le bourg ancien présente une **densité du bâti importante créée par l'alignement des façades sur la rue et la juxtaposition des habitations individuelles**. L'ensemble ainsi constitué, malgré la diversité des façades et des formes a un caractère homogène.

De manière générale, l'habitat du bourg est constitué de maisons modestes. On note toutefois la présence de demeures plus imposantes. Les habitations comportent **un rez-de-chaussée et un étage, parfois une hauteur supplémentaire sous forme de combles**. Les enduits de façades présentent des **couleurs hétérogènes (beige à grisé)**. Les toitures sont très largement constituées de **tuiles avec des pentes faibles**. Les entourages de fenêtres et de portes sont souvent constitués de briques, parfois de pierres ou un mélange des deux matériaux.



Photo : CITADIA

Dans cet alignement de façades, **certaines percées permettent d'aérer le tissu urbain et assurent des vues lointaines notamment vers l'est**, en direction de la coulée St Joseph.



Percée visuelle depuis la rue de Rabelais en direction de la coulée St Joseph



Percée visuelle depuis la rue de Rabelais vers la future déviation

Extensions récentes

Les extensions du centre-bourg sont nombreuses. Elles s'étendent pour l'essentiel :

- vers l'ouest, le long du coteau bien marqué (vers la Basse Combe) et sur le plateau, à l'intérieur de la zone de vignoble (Le Moulin Giron, la Haute Combe, le Moulin Neuf… jusqu'à Bellevue),
- vers l'est, autour de noyaux anciens (le Bourneau, la Draperie, le Bois brûlé…),
- Mais aussi dans la vallée du ruisseau de Liré (côté bourg).

Ces secteurs d'urbanisation se sont développés **autour de noyaux bâtis anciens et de moulins** (dont le moulin de Giron, le moulin Quartenon et le moulin Neuf dans le secteur ouest). À l'ouest, le secteur urbanisé n'a pas de relation directe avec le bourg alors qu'à l'est, il existe de nombreuses interactions visuelles avec le bourg.

Malgré la réalisation d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements ou de permis groupés (lotissement de Fretineau par exemple), **l'urbanisation récente apparaît peu structurée**. La plupart des extensions se sont faites sous forme pavillonnaire, au gré des opportunités foncières, sans recherche de logique globale. Elles ont essentiellement pris la forme d'urbanisation linéaire le long des voies existantes :

- dans le secteur ouest et sud-ouest: le long de la RD 753, et des rues de la Turmelière, des Chauvins et du Bois Prieur.
- Du côté est, le long des rues de la Draperie et du Patiou.

Quelques constructions, souvent le fruit des opérations groupées ou de lotissement, se sont faites plus en cœur d'îlots, permettant ainsi d'étoffer un peu le tissu urbain. Toutefois, **les habitations sont souvent desservies par des voies sans issues**, compliquant davantage la lecture de l'organisation urbaine. Plusieurs éléments contribuent à accentuer le manque de structuration :

- **L'absence de traitement de l'espace public** (absence de trottoirs, réseaux électriques très apparents, manque de visibilité aux carrefours …). Seules trois rues sont aménagées et s'apparentent à des rues urbaines : la rue des Mauges (RD763), la rue d'Anjou (RD751) et le début de la rue de la Turmelière (côté RD).
- **L'implantation des constructions, souvent mal adaptée à la topographie du site** (présence de nombreux remblais).
- **L'envahissement du vignoble par l'urbanisation**.
- **Une urbanisation qui s'est faite majoritairement sous forme d'habitat individuel de type pavillonnaire avec des maisons implantées en milieu de parcelles.**

Il en résulte une **très grande hétérogénéité**, de par une juxtaposition de maisons individuelles, sans lien entre-elles et qui peine à produire un effet de quartier avec une identité propre. En outre, on peut déplorer que cette urbanisation se soit développée dans un site de qualité, offrant de nombreuses vues vers la vallée de la Loire et la ville d'Ancenis et qu'elle se soit étendue jusqu'au site historique du parc de la Turmelière.

Quelques illustrations de l'urbanisation dans le secteur est









Absence de traitement des abords



Mélange construction récente et bâti ancien



Rue d'Anjou: rue urbaine aménagée

Bouzillé (Source : PLU de Bouzillé)

Tissu ancien

L'urbanisation de Bouzillé se caractérise par une **certaine tendance au regroupement avec un bourg conséquent** sur lequel s'est appuyé une bonne partie du développement urbain contemporain, et un certain éparpillement. En effet, l'espace rural est véritablement ponctué d'ensembles urbanisés de tailles variées (écarts isolés, hameaux, et village).

Les constructions forment de véritables rideaux urbains de part et d'autres des rues du centre bourg (Rue d'Anjou, Rue de Verdun, Rue des Mauges, Rue de la Grand Fontaine ...). Perpendiculairement aux rues principales, on note la présence parfois de petites impasses desservant quelques constructions alignées le long de celles-ci, donnant un peu d'épaisseur à l'urbanisation.

Les constructions sont généralement implantées sur un **parcellaire étroit** et occupent le plus souvent la totalité de la largeur ouverte sur la rue, basculant ainsi la **partie privative à l'arrière des constructions**. Par endroit, on a affaire à **d'importantes surfaces non urbanisées (jardins, parfois parcelles agricoles, ...) qui se trouvent aujourd'hui complètement encerclées par des "rideaux urbanisés"**.

Les constructions sont le plus régulièrement établies en **mitoyenneté les unes par rapport aux autres**. Les façades sont le plus souvent tournées vers la rue, mais on note quelques constructions dont seul le pignon est appuyé sur la rue. Lorsque les constructions ont pignon sur rue, leur partie privative est parfois visible de la rue ou est dissimulée par un mur maçonné plus ou moins haut.



Rue de la Grand Fontaine



Rue des Mauges



Rue d'Anjou



Rue de la Grand Fontaine



Rue de Verdun



Rue d'Anjou

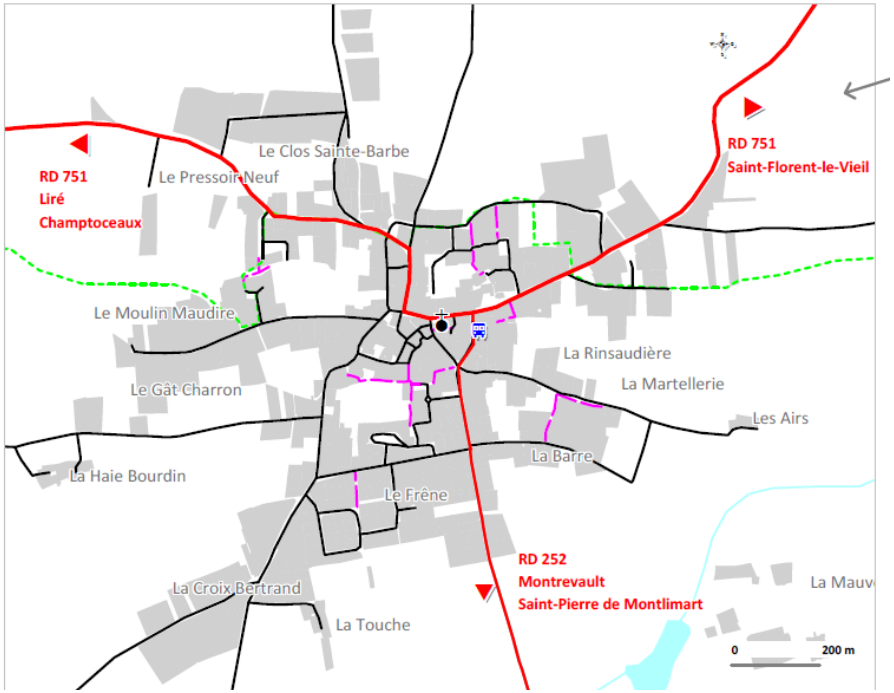
Les constructions présentent généralement **1 à 2 niveaux surmonté(s) parfois de combles aménagés.** Les murs sont généralement recouverts d'**enduits masquant les pierres de pays**. Les chaînages des murs et l'encadrement des ouvertures sont parfois soulignés par des **pierres de tuffeau ou par des enduits de couleur claire rappelant le tuffeau**. Certains sont soulignés par des **briques**. Les toitures présentent le plus souvent **2 pans, parfois 4**. Ces dernières sont soit couvertes d'**ardoises ou de tuiles.**











Sentiers de randonnées

Cheminements piétonniers existant au niveau de l'agglomération

Gare SNCF la plus proche Ancenis

Arrêt Anjoubus (vers Ancenis, St-Florent, Cholet ...)

Extensions récentes

La commune déléguées de Bouzillé a enregistré un **développement urbain conséquent depuis le milieu des années 70** : elle a accueilli un peu plus de 250 logements. En un peu plus de 30 ans, le nombre des logements a quasiment doublé.

Le développement contemporain a pris des formes variées : il a allié **à la fois développement sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements) mais aussi de développements plus ponctuels**. Globalement, que ce développement soit ponctuel ou groupé, il a véritablement conduit à un **étirement de l'agglomération de manière relativement tentaculaire**, suivant les axes d'accès du centre bourg, et laissant à de nombreux endroits des espaces non urbanisés que l'on peut qualifier de "dents creuses". Une part d'entre elles se justifie par la présence de vignes ou d'espaces classés en aire AOC, de jardins ou de vergers, ..., d'autres à l'inverse, forment des poches "agricoles" au sein de l'espace urbanisé.

Ces constructions récentes respectent des modes d'implantations et des formes assez proches les unes des autres, mais très différentes des constructions traditionnelles. L'habitat contemporain regroupe ainsi **essentiellement des constructions individuelles.** Certaines ont été implantées de manière isolée, d'autres au sein d'opération groupées. Néanmoins, hormis quelques logements locatifs, et quelques constructions très récentes, la plupart des constructions sont établies **soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie**.

Hormis au niveau d'opérations récentes, la plupart des constructions contemporaines sont établies **sur des terrains de grande taille** au regard des constructions traditionnelles, notamment en centre bourg.

Les caractéristiques architecturales n'ont plus rien à voir avec les constructions traditionnelles : les pierres de pays ont été remplacées par le **parpaing ou la brique**, les enduits par les **crépis**, les **constructions de plain-pied sont de plus en plus répandue**, la **tuile** devient le matériau de couverture le plus utilisé, ...







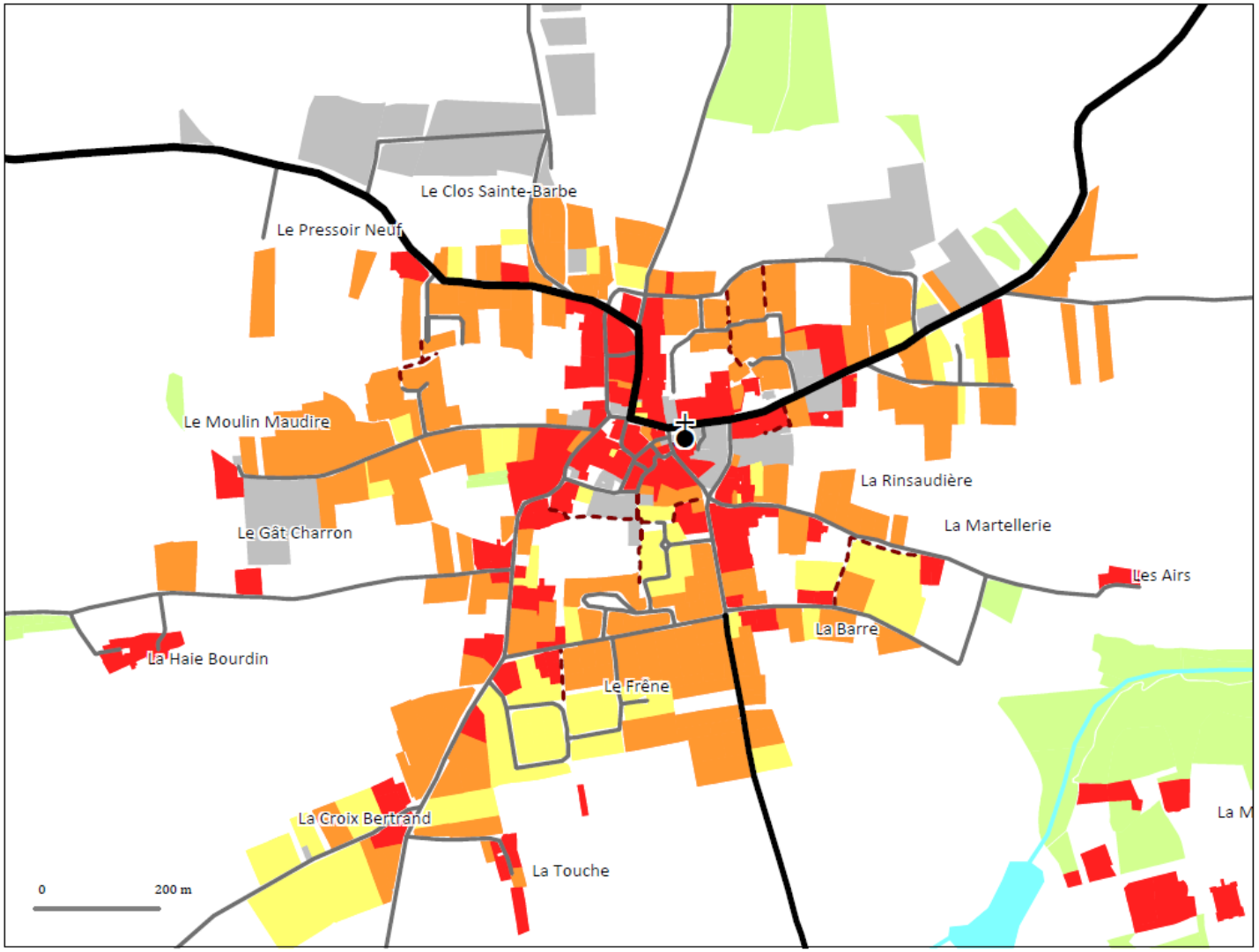
Age du bâti :

- urbanisation ancienne
- urbanisation datant des années 60 à 90
- urbanisation récente

Limites communales

Espaces boisés

Equipements ou activités



Saint-Laurent des Autels

Tissu ancien

Le bourg ancien s'est initialement constitué à proximité de l'église, le long de la RD 17.



Photo : CITADIA

De manière générale, l'habitat du bourg est constitué de maisons modestes. Les habitations comportent **un rez-de-chaussée et un étage, parfois une hauteur supplémentaire sous forme de combles**. Les enduits de façades présentent des **couleurs hétérogènes (beige à grisé)**. Les toitures sont très largement constituées de **tuiles avec des pentes faibles**. Les entourages de fenêtres et de portes sont souvent constitués de briques, parfois de pierres ou un mélange des deux matériaux.

Extensions récentes

Les extensions du bourg se sont principalement faites vers le nord et le sud soit sous la forme de lotissements qui, pour la plupart, se terminent en palette de retournement compliquant la lecture du territoire, soit ponctuellement le long d'axes structurants.

Dans les lotissements, les habitations sont principalement de plain-pied, avec des crépis clairs. Les pentes de toits sont douces, à deux pans et recouvertes de tuiles. Les parcelles sont relativement étendues comparativement à celles du centre. L'espace dédié à l'automobile y est important.

La forme globale de l'agglomération apparaît très linéaire orientée nord / sud. La zone d'activités stoppe le développement résidentiel à l'est de la commune.



Saint-Christophe-la-Couperie (Source : PLU de Saint-Christophe-la-Couperie)

Tissu ancien

L'agglomération principale s'est tout d'abord structurée autour de l'église. Elle s'est très peu développé jusqu'au début du XXè siècle. En 1878, le bourg comprenait une douzaine de maisons pour 50 habitants avec la mairie et l'école. Au début du XXè siècle, une voie principale a été créée pour rejoindre le hameau de la Clairgeonnière à l'Ouest de l'église, dans le prolongement de la RD 154 (le tracé ancien de la RD 154 plus au Nord n'a pas été conservé). Cette voie était, avant 1930, l'axe de liaison entre Ancenis et Vallet. Le bâti s'est alors développé le long de ce nouvel axe de part et d'autre du cours d'eau la Couperie.

Le **centre ancien est relativement modeste** et caractérisé par un **parcellaire très resserré** et des **constructions contigües alignées sur rue**. Cette trame urbaine contraste nettement avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées sur ses abords.


Photo : CITADIA

Extensions récentes

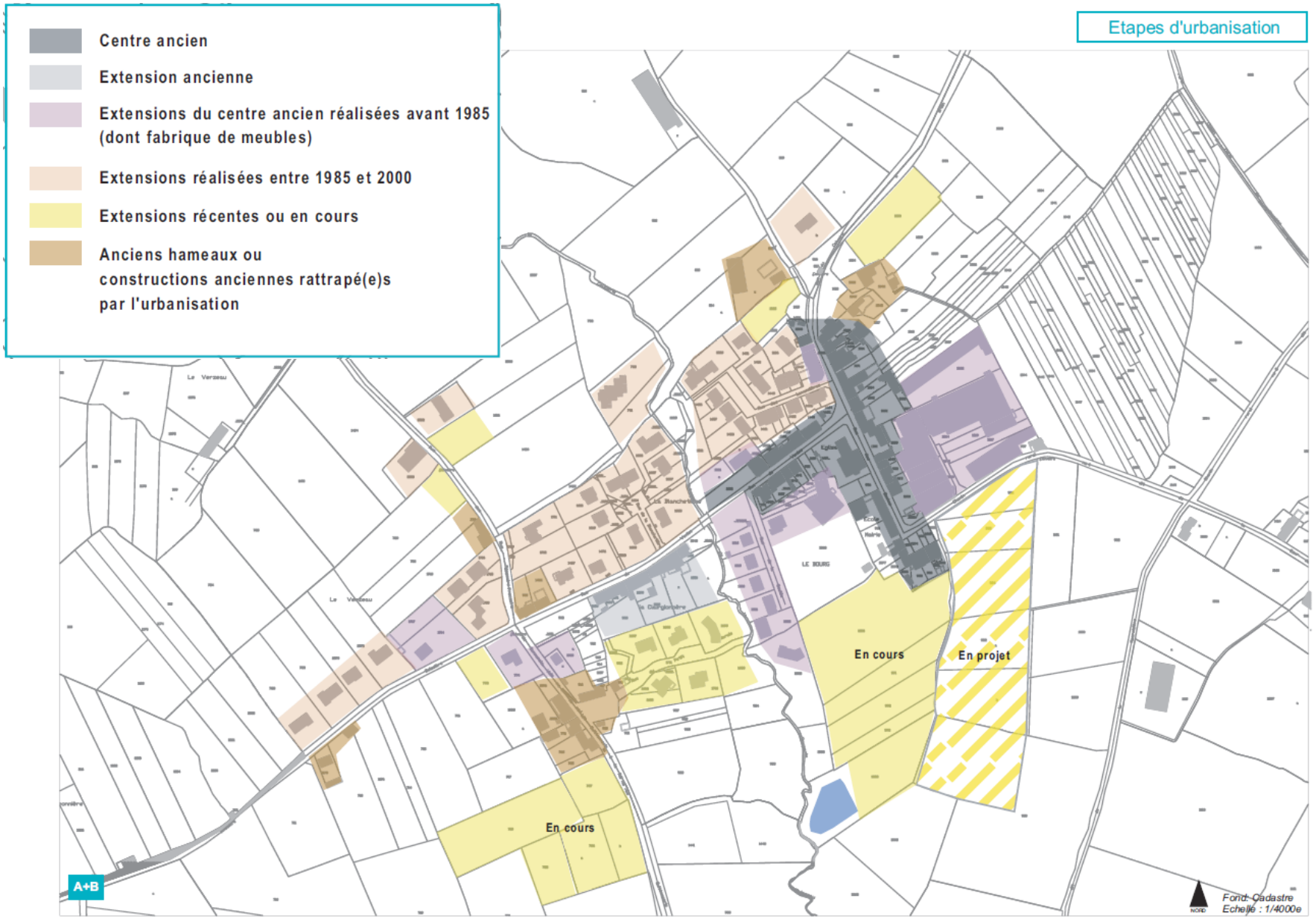
Les extensions récentes de l'agglomération principale, **majoritairement de type pavillonnaire**, se sont d'abord développées le long des voies de communication, avant de prendre la forme d'opérations d'habitat groupées et de rejoindre parfois d'anciens écarts tels que la Clairgeonnière à l'Ouest. En 1967, la commune a fait réaliser un premier lotissement de 5 maisons, puis en 1981, un deuxième lotissement de 12 maisons ; tous les deux situés à proximité de l'église.

Le développement urbain s'est ensuite **quasi-exclusivement orienté vers l'Ouest, en direction de la RD 763** vers laquelle se dirigent l'ensemble des flux routiers du bourg. Cette extension est venue **affaiblir la centralité du centre-bourg ancien constituant le pôle de vie de la commune avec ses commerces/services et équipements publics** (mairie, école), excentré à l'Est.

Les **opérations récentes de lotissement (notamment la « Coulée ») ont néanmoins permis de rééquilibrer le développement du bourg**, en "étoffant" le tissu urbain et en apportant ainsi plus de cohérence aux limites de l'enveloppe urbaine.

Le développement de l'agglomération apparaît dorénavant plus ramassé, maîtrisé, et présente une forme relativement concentrique. Le pôle d'équipements publics (terrain de jeux, mairie,…) formalise cette centralité en s'affirmant en tant que centre de vie, au cœur de l'agglomération.

Autour du bourg, une ambiance rurale domine la perception du territoire. L'activité agricole et notamment viticole encore très présente marque de son emprunte le territoire. Le maintien des exploitations agricoles a longtemps retenu l'apparition du **mitage qui n'existe quasiment pas**. On recense environ 25 hameaux ou écarts sur la commune.


Etapes d'urbanisation
Centre ancien
Extension ancienne
Extensions du centre ancien réalisées avant 1985 (dont fabrique de meubles)
Extensions réalisées entre 1985 et 2000
Extensions récentes ou en cours
Anciens hameaux ou constructions anciennes rattrapé(e)s par l'urbanisation
En cours
En projet
En cours
A+B
Fond: Cadastre
Echelle : 1/4000e

Landemont (Source : PLU de Landemont)

Tissu ancien

Le bourg ancien s'est implanté au carrefour de deux axes routiers, sur un point culminant du plateau. Il est organisé sous forme de **petits îlots fermés groupés autour de la place de l'église. L'habitat très dense s'implante à l'alignement des rues.** Il ménage ainsi des cœurs d'îlots sous forme de cours et de jardins.

Dans un deuxième temps, l'urbanisation ancienne s'est développée autour du noyau primitif, toujours sous forme d'îlots fermés, mais cette fois-ci, de plus grande envergure. Les maisons à l'alignement de la départementale D23 forment ainsi l'artère commerçante principale de la commune. C'est dans ces « faubourgs » que l'on trouve quatre exploitations agricoles, notamment des caves viticoles.

Le centre-bourg se distingue par son ab**sence de maisons bourgeoises ou de caractère.** Seules quelques corniches travaillées soulignent discrètement certaines toitures, le plus souvent en tuiles « tige de botte». L'ardoise est plus rare.

Les maisons du bourg sont à **un étage, plutôt étroites, les ouvertures étant plus hautes que larges**. Construites à l'origine en moellons de schistes, elles sont pratiquement toutes recouvertes d'**enduit de chaux de couleurs variées**. Sur celles ayant conservé leur façade en pierre, les encadrements sont également soulignés par des blocs de schiste sur la partie supérieure. Quelques rares constructions, dont le restaurant, ancien hôtel des voyageurs, présentent des encadrements en brique comme le veut la tradition maugeoise.

Le centre-bourg conserve encore d'anciens hangars ou entrepôts préservés du crépi. Associés aux murs en schiste qui délimitent les jardins privatifs, ils témoignent de l'aspect ancien du bourg.

Extensions récentes

À l'origine dense et compact, groupé autour de la place de l'Église, le bourg s'étire ensuite au long de l'axe Nantes-Ancenis, avant de s'épaissir au bord de cette voie principale, d'abord vers le sud-est (lotissement du Soleil Levant) et plus récemment vers le sud-ouest (lotissement de Beauséjour). La frange sud du bourg est aujourd'hui cernée par les vignes… L'axe principal est également marqué par une succession d'activités industrielles, artisanales ou de services à son abord.

À partir des années 50, la population augmentant, les nouvelles habitations se sont implantées de manière linéaire, selon un maillage assez lâche, le long des principaux axes qui traversent le centre-bourg :

- route de Saint-Laurent (D23), dans le prolongement de l'artère commerçante ;
- rue des Platanes ;
- entre les routes du Quarteron et de la Remaudière.

La première opération d'habitat groupé est édifiée en 1968, à la sortie sud-est du bourg (D153). Il s'agit de la cité des Peupliers et de la Résidence de la Basse Maie. Ce sont de petits appartements locatifs mitoyens.

Photo : CITADIA



Les premières extensions linéaires et ces deux opérations locatives ont délimité un **secteur au sud-est du bourg, dans lequel, les premiers lotissements communaux ont vu le jour, en trois phases :**

- le Soleil Levant (50 maisons entre 1970 et 1975), le long d'une voie parallèle à la rue des Mortiers - limite de l'urbanisation ancienne - permet de rejoindre la D153 à la rue des Platanes. Par une voirie secondaire en forme de boucle, il semble rappeler les îlots du centre ancien.

- les Mortiers (25 maisons entre 1980 et 1985), au sein de l'espace disponible entre le Soleil Levant et le centre-bourg, avec deux voies en impasse perpendiculaires à celle du Soleil Levant, l'une en direction du noyau ancien et se terminant par un cheminement piéton, l'autre partant du centre-bourg et finissant par un espace vert ;

- le Chêne Rond (15 maisons entre 1990 et 1997), à l'est du Soleil Levant, en épaississement du premier lotissement fondateur, sous forme d'une rue en impasse, descendant vers le sud en donnant sur les premières vignes.

Enfin, **les premières maisons de Beauséjour sortent de terre en 1998, mais cette fois-ci à l'ouest du bourg**, entre la zone d'activités de Belmont et la route du Quarteron. Assez compact, ce quartier compte aujourd'hui 50 pavillons, dont six en locatif social, organisés sous forme d'îlots.

Photo : CITADIA



Le bourg ancien et ses extensions constituent un ensemble cohérent, sans discontinuité et assez dense, les extensions linéaires ayant été « rattachées » à l'espace urbain grâce aux lotissements. Finalement, suivant l'orientation de l'axe structurant de la D23 « Ancenis-Nantes », le bourg de Landemont s'est particulièrement étoffé au sud de cet axe. On observe alors une dichotomie dans l'organisation urbaine, avec au nord de la D23, une vocation d'activités et au sud, une vocation résidentielle. Cependant, ces deux fonctionnalités ne sont pas si clairement séparées dans l'espace et on assiste, à l'interface, à une imbrication d'habitations et de locaux d'activités. L'**absence d'intégration paysagère de la plupart des activités échelonnées au long de la D23** ne contribue pas à rendre attractive la traversée de l'agglomération.

Saint-Sauveur de Landemont

Tissu ancien

Le bourg est **bâti sur un promontoire rocheux** dominant les vallées profondes des ruisseaux de La Forêt du Parc et de La Boucherie, allant tous deux grossir La Divatte.

Photo : CITADIA



Il est traversé par un axe principal, la RD 153, le long duquel le développement urbain a débuté. La **place de l'Église a connu une restructuration complète à la fin de l'année 2013**, conférant à cet espace public une meilleure lecture des usages et un statut d'espace central de la commune.



Avant les travaux

Source : street view



Après les travaux

Photo : CITADIA

Le centre ancien est **relativement modeste, mais dense** car il est caractérisé par un **parcellaire resserré** et des **constructions contigües alignées sur rue** (ou sur espace public).

Les constructions présentent généralement **1 niveau surmonté parfois de combles aménagés**. Les murs sont généralement recouverts d'enduits masquant les pierres de pays. Les chaînages des murs et l'encadrement des ouvertures sont parfois soulignés par des enduits de couleur claire rappelant le tuffeau. Les toitures présentent le plus souvent **2 pans, parfois 4.** Ces dernières sont soit couvertes de **tuiles**.

Extensions récentes

Cette trame urbaine contraste nettement avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées sur ses abords, dans un premier temps au sud du bourg (années 1980) puis au nord (années 2000). Les **conditions topographiques ont fortement contraint le développement de l'urbanisation sur les coteaux**. Durant les années 2000, des lotissements ont vu le jour à l'est et au sud du bourg mais de l'autre côté de la vallée.

Ces constructions récentes respectent des modes d'implantations et des formes assez proches les unes des autres. L'habitat contemporain regroupe ainsi **essentiellement des constructions individuelles** dont la plupart sont établies **soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie**. Les pierres de pays ont été remplacées par le **parpaing ou la brique**, les enduits par les **crépis**, les **constructions de plain-pied sont de plus en plus répandue**, la **tuile** devient le matériau de couverture le plus utilisé, l'espace dédié aux véhicules est plus conséquent...

Photo : CITADIA

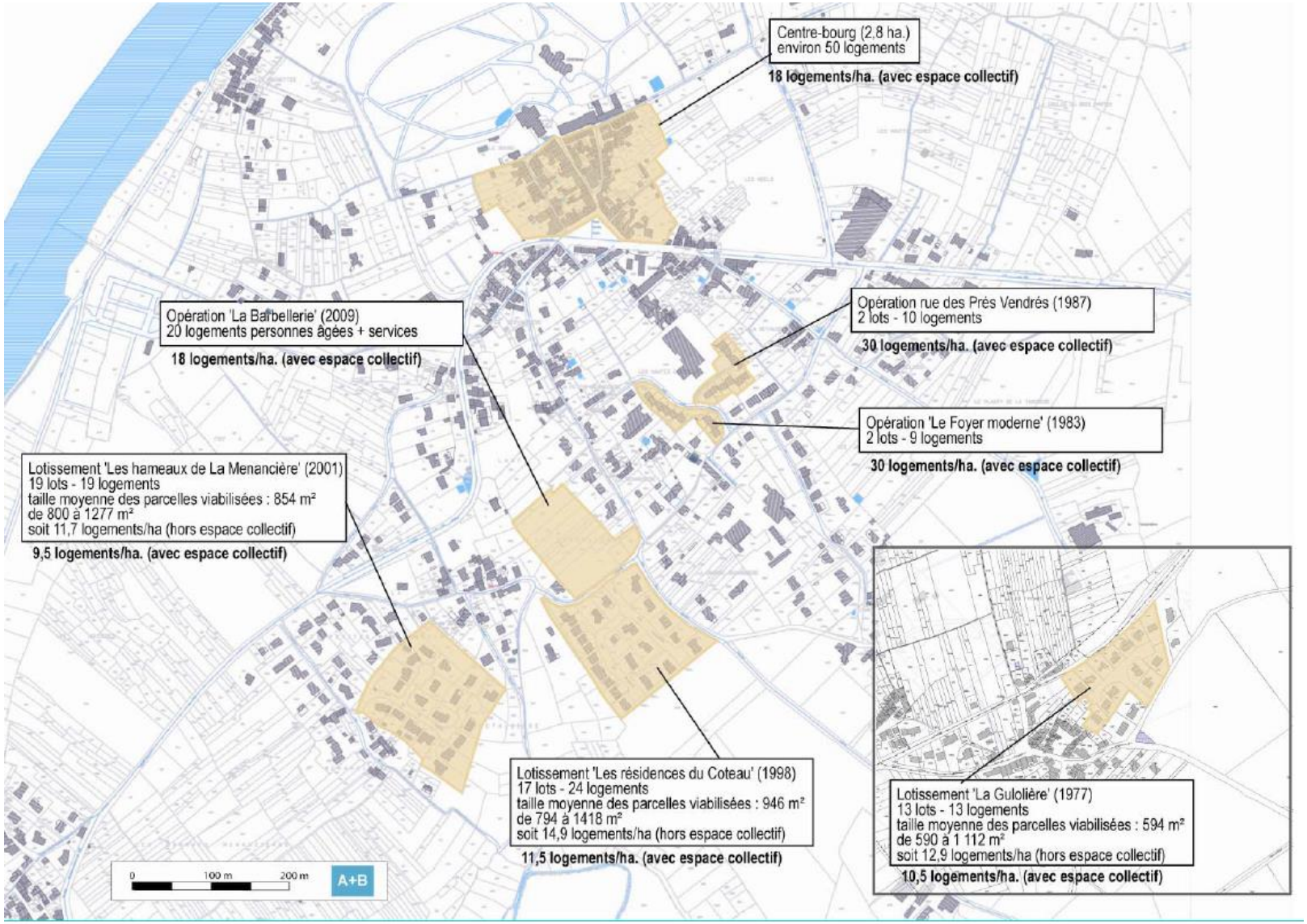


4.2. Densités et organisation des opérations récentes

Les opérations récentes dans les communes déléguées sont, pour la plupart, des lotissements de type pavillonnaire, généralement en extension des enveloppes urbaines. Ces extensions **très consommatrices d'espace (densités généralement moins élevés que dans les bourgs)** adoptent globalement les mêmes formes et respectent des modes d'implantation et d'organisation relativement semblables.

L'habitat contemporain regroupe ainsi **essentiellement des constructions individuelles** dont la plupart sont établies **soit au milieu de leur parcelle soit en retrait de la voie**. Les pierres de pays ont été remplacées par le **parpaing ou la brique**, les enduits par les **crépis**, les **constructions de plain-pied sont de plus en plus répandue**, la **tuile** devient le matériau de couverture le plus utilisé, l'espace dédié aux véhicules est plus conséquent...

Analyse comparée des densités en fonction des types de tissus urbains sur la Varenne



Exemples d'opérations de lotissements récents sur le territoire

Liré / Rue Jean Dorat



A l'ouest du bourg / Relief important

32 habitations sur 2,8 ha soit 11,5 log/ha

Des parcelles de 690 m² en moyenne

21.5% de voirie / espace commun

R+1+c / Tuiles / Crépi clair / Clôtures basses parpaings

Palettes de retournement / cheminements doux

St-Laurent / Square de Gosse et Rue du Var



Au nord du bourg

34 habitations sur 3,2 ha soit 11 log/ha

Des parcelles de 700 m² en moyenne

26% de voirie / espace commun

R+c / Tuiles / Crépi clair / Clôtures héterogènes

Voirie traversante / nombreux cheminements doux traversants

Bouzillé / Rue de la Paragellerie



Au sud-est du bourg

21 habitations sur 2 ha

soit 10,5 log/ha

Des parcelles de 760 m² en moyenne

20% de voirie / espace commun

R+c / Tuiles / Crépi clair

Clôtures hétérogènes

Champtoceaux / Rue de Madrid



Au Sud du bourg

23 habitations sur 2,3 ha soit 10 log/ha

Des parcelles de 610 m² en moyenne

39% de voirie / espace commun / pluvial

R+c / Tuiles / Crépi clair / Clôtures héterogènes
Voirie traversante et amorces de voies futures / cheminements doux / gestion des eaux pluviales

Drain / Rue des Champs Chevaux



Au Sud-est du bourg

43 habitations sur 4,9 ha soit 9 log/ha

Des parcelles de 815 m² en moyenne

28.5% de voirie / espace commun

R+c / Tuiles / Crépi clair / Clôtures héterogènes

Voirie traversante / cheminements doux

St-Christophe / Rue des Sources



Au sud du bourg

13 habitations sur 1,7 ha soit 7,5 log/ha

Des parcelles de 1 000 m² en moyenne

23.5% de voirie / espace commun

R+c / Tuiles / Crépi clair / Clôtures héterogènes

Amorces de voies futures / Gestion des eaux pluviales

L'analyse précédente met en lumière la répétitivité des formes urbaines récentes sur le territoire d'Orée d'Anjou et la faiblesse des densités (entre 7,5 logements à l'hectare et 11,5 logements à l'hectare) au regard des objectifs fixés par le SCoT :

Extraits du DOO du SCoT du Pays des Mauges :

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 ;

L'objectif global reste toutefois de **densifier le plus possible** (au-delà des densités recommandées) ces tissus urbains […].

On rencontre toutefois quelques opérations récentes denses de renouvellement des centre-bourgs. On notera notamment la construction dans le bourg de Landemont d'une opération en collectif R+2 avec commerces en rez-de-chaussée.

Ce programme s'intègre parfaitement dans le tissu urbain existant selon plusieurs critères :

- aspect du bâtiment (toiture, couleur, ouvertures…)
- volume du bâtiment. Bien qu'on compte un niveau habitable de plus que pour les habitations voisines, ce petit collectif fait face à l'église et à la mairie dont la hauteur est identique, mais atteint seulement R+1+c)
- implantation du bâtiment (mitoyenneté, alignement à la voie, angle de voie…)
- mixité de fonctions : habitat / commerces et services

Photo : CITADIA



4.3. La consommation d'espace passée

Afin d'établir la consommation d'espace sur la période passée, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Utilisation de la base de données « MAJICS »** : fichiers fonciers (services du cadastre) renseignant la date de première construction d'une parcelle (seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées au sein de cette base de données, servant pour le calcul de la TH notamment)
- **Approfondissement de l'analyse à travers plusieurs éléments :**
  - > Vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m²)
  - > Intégration des infrastructures liées aux opérations d'habitat dans le calcul de la consommation d'espace : voirie / bassins d'orage de lotissements principalement
  - > Comparaison des orthophotographies 2002 et 2012 (pour la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou) afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures…

Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

- **La destination de la consommation** : habitat, activités, équipements, activités agricoles, infrastructures
- **La localisation de la consommation à vocation habitat** : dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou dans les villages et hameaux.

Une consommation d'espace majoritairement dédiée à l'habitat…

Entre 2002 et 2012, 154,2 hectares ont été consommés par l'urbanisation, soit **14 ha par an en moyenne** dont :

- **73% par l'habitat**. La consommation à vocation d'habitat a **principalement eu lieu à Saint-Laurent-des-Autels (18%), Champtoceaux (16%, Drain (15%) puis Liré (12%)**. L'ensemble des communes déléguées composant la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou ont eu une consommation à vocation d'habitat sur la période 2002-2012.
- **12% par les activités. Cette consommation a principalement eu lieu à Saint-Laurent-des-Autels (30%) et Liré (20%).**
- **11% par les activités agricoles principalement sur la commune de Saint-Laurent des Autels (23%).**
- **4% par les infrastructures, principalement localisé sur la commune de Liré (déviation centre-bourg).** Une grande majorité des communes n'a pas consommé d'espace à vocation d'infrastructures. Il est précisé que les routes créées dans le cadre de lotissements d'habitation sont comptabilisées dans la consommation d'espace par l'habitat et que celles créées dans le cadre de zones

d'activités intègrent la consommation d'espace par les activités.

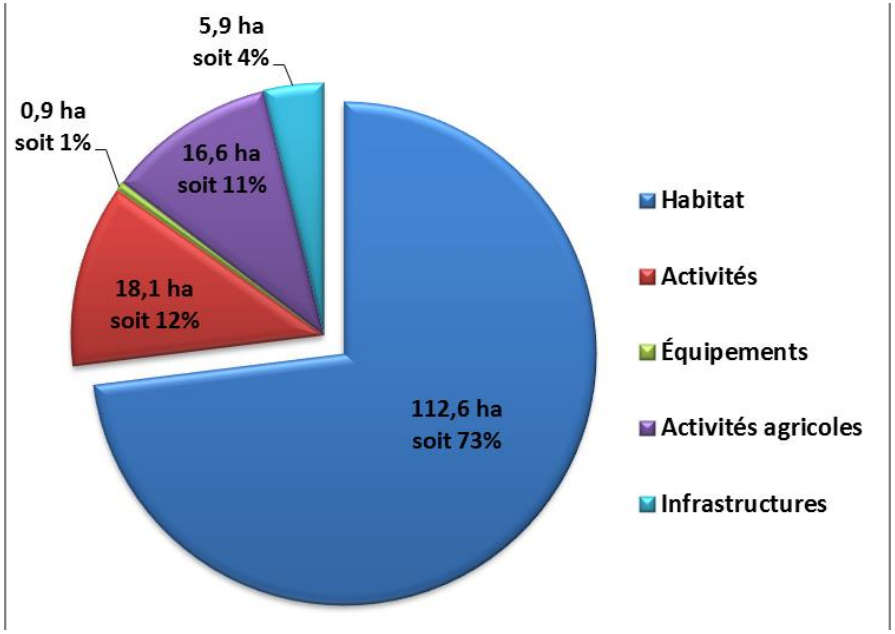
- **1% par les équipements principalement sur la commune de Saint-Laurent-des-Autels (74%).**

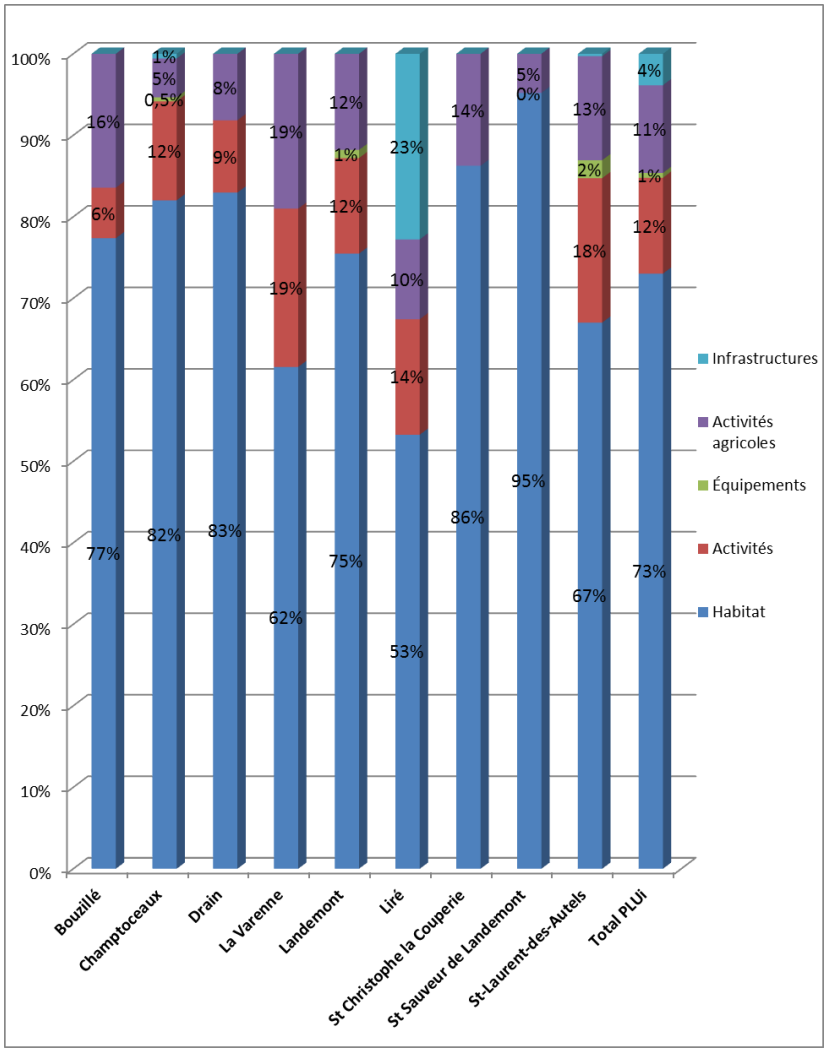
	Habitat	Activités	Équipements	Activités agricoles	Infrastructures
Bouzillé	9,13	0,73	-	1,94	-
Champtoceaux	18,42	2,73	0,11	1,07	0,13
Drain	17,29	1,85	-	1,70	-
La Varenne	7,42	2,34	-	2,29	-
Landemont	9,85	1,53	0,13	1,54	-
Liré	13,38	3,56	-	2,46	5,72
St Christophe la Couperie	7,97	-	-	1,27	-
St Sauveur de Landemont	8,72	-	-	0,44	-
St-Laurent-des-Autels	20,42	5,40	0,67	3,89	0,09
Total PLUi	**112,60**	**18,14**	**0,91**	**16,60**	**5,94**
	154,19				

Réalisations : Citadia

Consommation d'espace entre 2002 et 2012 par commune déléguées et par vocation

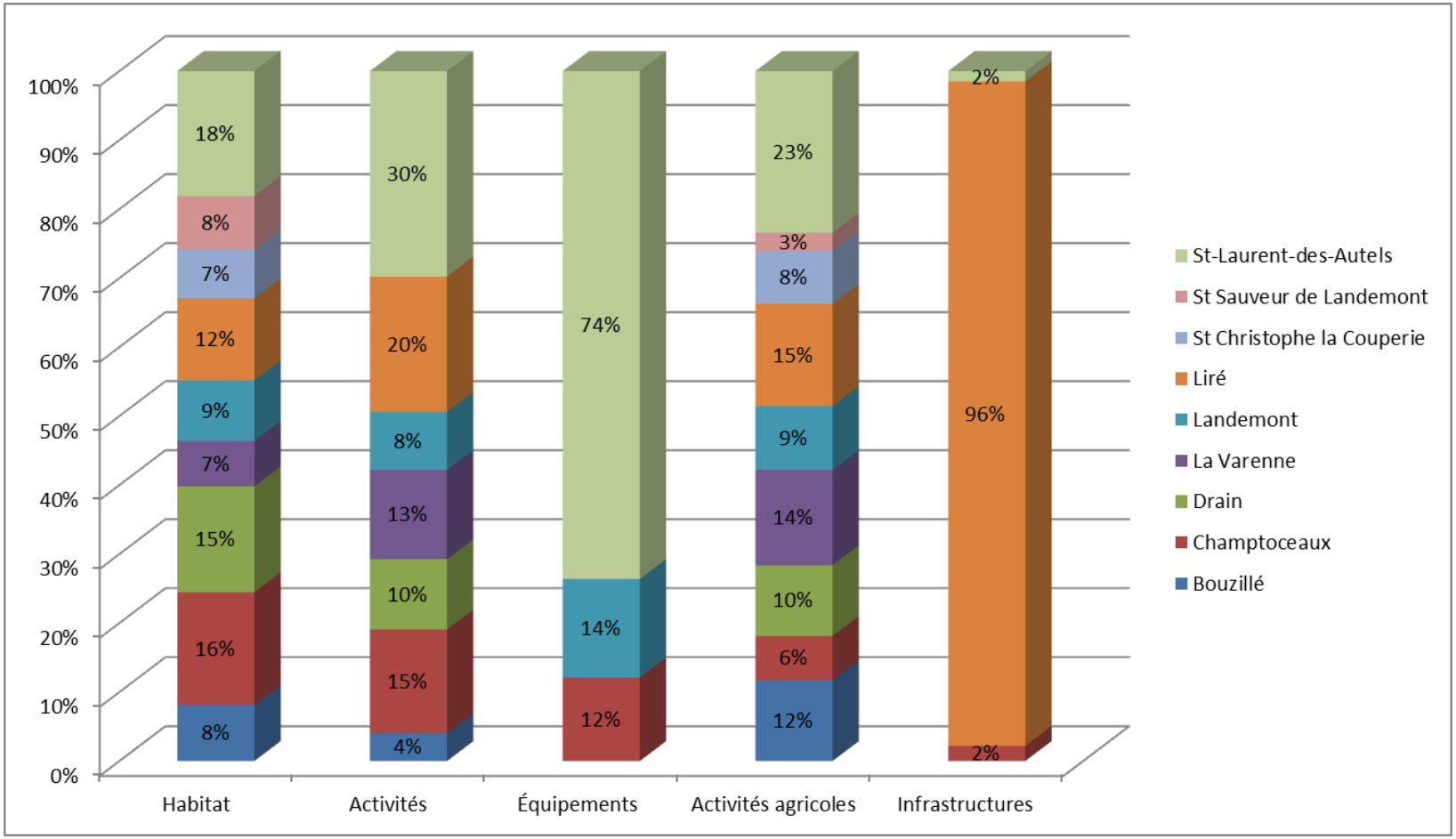
Consommation d'espace sur la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou entre 2002 et 2012 par vocation





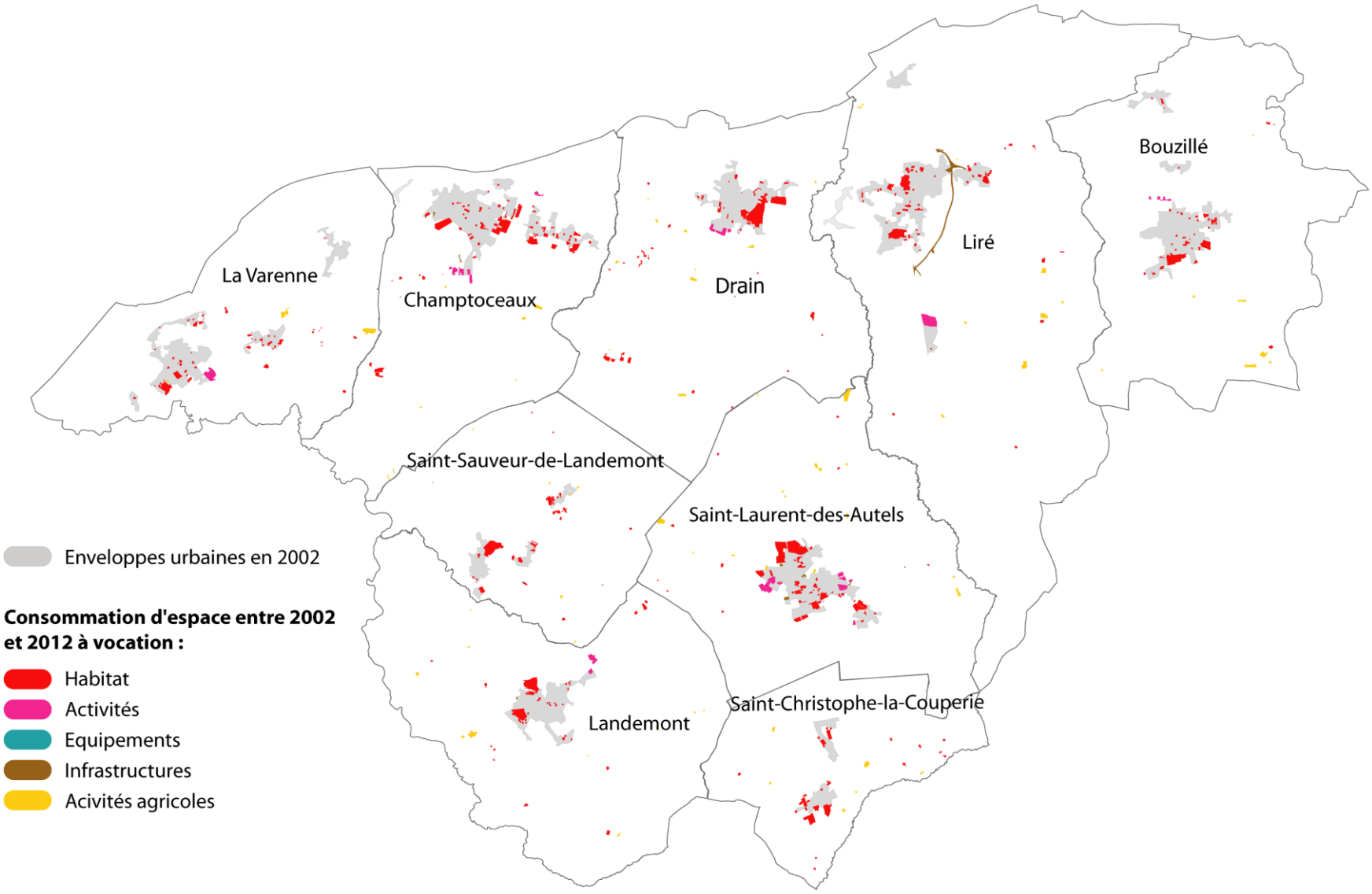
Réalisation : Citadia

Répartition entre les communes déléguées de la consommation d'espace selon la vocation de la consommation



Réalisation : Citadia

Consommation d'espace entre 2002 et 2012



…qui se réalise principalement en extension des enveloppes urbaines

Sur les 112,6 ha consommés par l'habitat, **près de 57% de la consommation s'est faite en extension du tissu existant alors que 31% s'est faite en remplissage (sur la base des enveloppes urbaines de 2002) et 12% dans les villages et hameaux**.

Localisation de la Consommation d'espace par l'habitat selon les communes déléguées.

	Consommation par l'habitat entre 2002 et 2012 (en ha et %)					
	Enveloppe Bourg		Extension Bourg		Villages / hameaux	
Bouzillé	2,2	23,8%	6,1	67,0%	0,8	9,2%
Champtoceaux	4,1	22,2%	12,0	65,2%	2,3	12,5%
Drain	2,2	12,4%	11,7	67,9%	3,4	19,7%
La Varenne	4,4	58,8%	1,8	24,7%	1,2	16,6%
Landemont	4,3	44,0%	3,8	39,0%	1,7	17,1%
Liré	4,9	36,9%	7,2	54,2%	1,2	8,9%
St Christophe la Couperie	0,7	8,8%	6,3	79,5%	0,9	11,7%
St Sauveur de Landemont	1,7	19,6%	5,7	65,6%	1,3	14,8%
St-Laurent-des-Autels	10,7	52,4%	8,9	43,6%	0,8	4,0%
Total PLUi	**35,2**	**31,2%**	**63,8**	**56,6%**	**13,7**	**12,2%**
	112,59					

Réalisation : Citadia

Des différences sont notables en fonction des communes déléguées. On observe par exemple que **La Varenne, Saint-Laurent des Autels, Landemont et Liré ont une consommation plus importante dans l'enveloppe urbaine du bourg que la moyenne**. La part de consommation en extension du bourg y est donc moins importante que la moyenne. Toutefois, La Varenne et Landemont ont, parallèlement, une consommation accrue dans les villages et hameaux par rapport à la moyenne.

Une consommation d'espace à maîtriser dans le cadre du PLU

La consommation globale d'espace dans les enveloppes urbaines sur la période passée répond déjà aux objectifs minimum fixés par le SCoT : 30% au moins des nouveaux logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine existante (cet objectif ne s'applique pas à chaque commune mais globalement à l'échelle de chaque commune).

Toutefois, il conviendra **d'effectuer un travail important sur les densités, les formes urbaines et de poursuivre l'effort d'optimisation de l'espace urbain afin de réduire la consommation d'espace globale**. En effet, la surface maximale de nouveaux espaces potentiellement consommables par l'habitat allouée par le SCoT pour la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou est de **113 ha pour la période 2010/2030** soit 20 ans (y compris les surfaces nécessaires aux équipements, **soit 5,65 ha par an**. Or, cette même surface a été consommée en 11 ans sur la période **2002 – 2012, soit 10,2 ha par an, soit le double de l'objectif du SCoT.**

Afin de réduire la consommation d'espace par 2, il conviendra d'agir avant tout sur :

- **La poursuite de la priorisation des constructions nouvelles dans les enveloppes urbaines et la limitation des extensions urbaines.**
- **La densité, aussi bien en renouvellement / densification qu'en extension**. En effet, l**a densité moyenne des opérations récentes sur le territoire est moins élevée que les objectifs de densité du SCoT,** qui sont rappelés dans la partie précédente. Ainsi, **sur la période 2002-2012, 1 356 logements ont été créés sur 112,6 ha soit une densité moyenne de 12 logements à l'hectare**. Cette densité inclus la consommation en extension, qui pour rappel est prédominante, celle en densification des enveloppes urbaines et la consommation dans les villages et hameaux.

- **La proposition de nouvelles formes urbaines plus compactes.** La plupart des opérations récentes se composent exclusivement de logements individuels sur de vastes parcelles. L'espace alloué aux véhicules y est souvent conséquent.

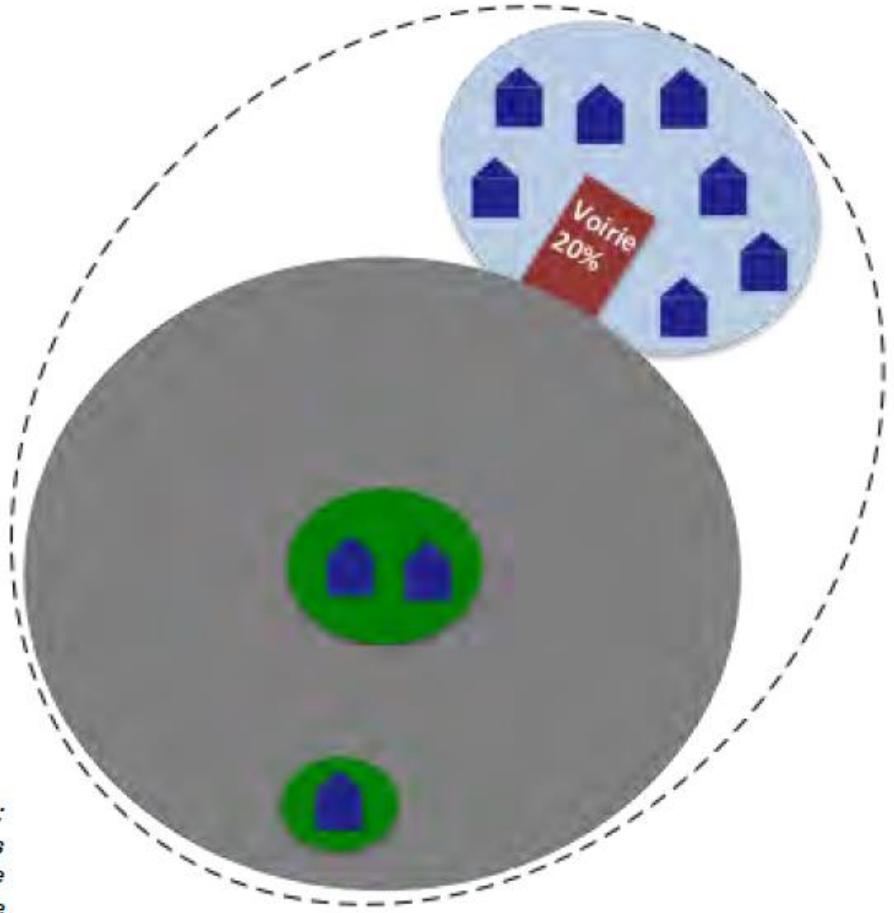
Les objectifs d'optimisation de l'espace urbaine et de densification inscrits dans le DOO du SCoT du Pays des Mauges

Tissu urbain existant

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

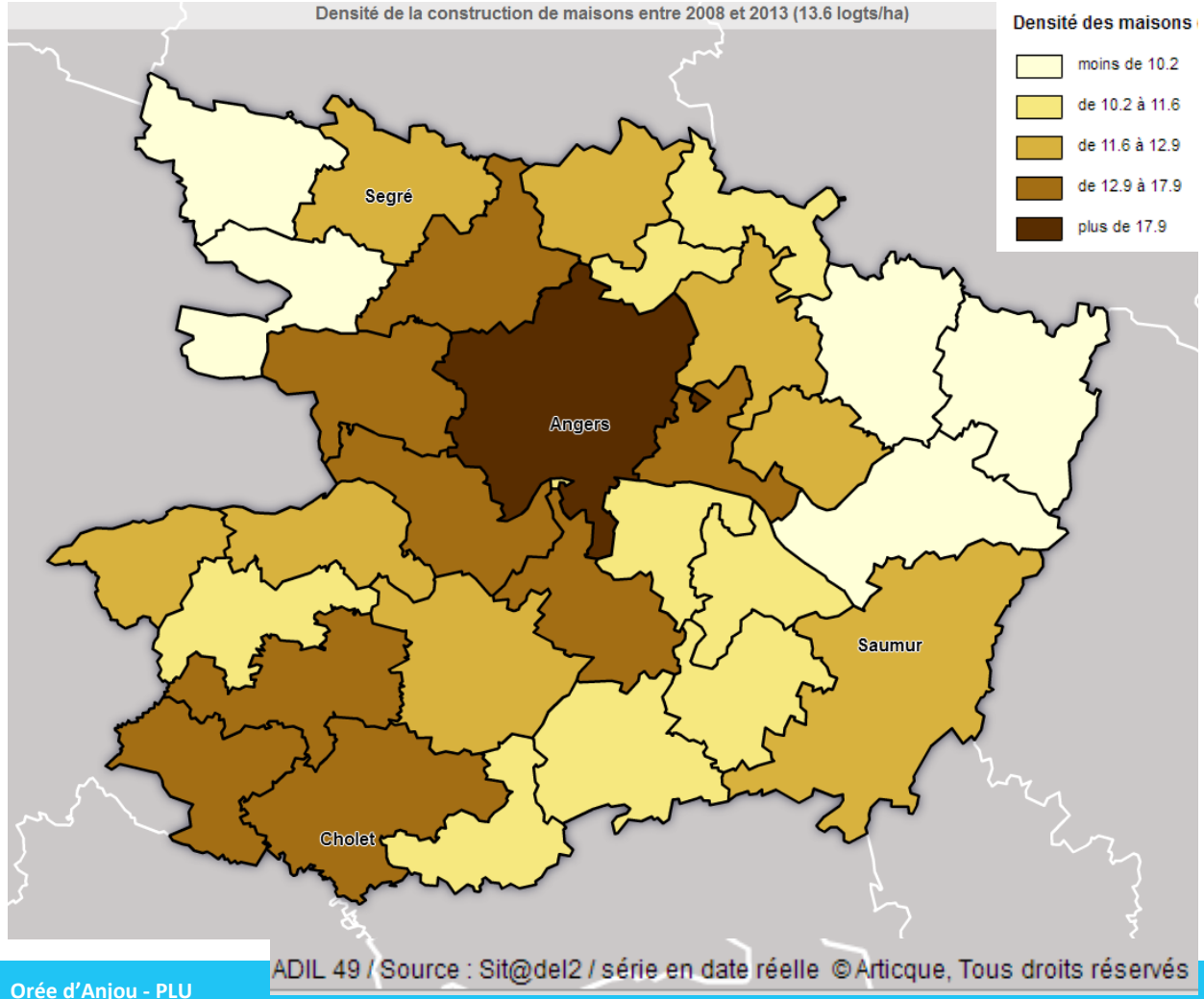
=> objectif de 30% des nouveaux logements à construire sur 20 ans

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*

Comme décrit précédemment, la densité de la construction était de 10,2 logements/hectare entre 2002 et 2012. La carte et le tableau suivant permettent de comparer sur une période plus récente (2008-2013), la densité de la construction de maison entre EPCI du département. **La densité constructive était de 12,3 log/ha pour la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou alors que la moyenne départementale était de 13,6.**



Nom	Densité des maisons
CC du Canton de Candé	8.3
CC du Canton de Noyant	8.9
CC de Loire Longué	9.1
CC du Canton de Baugé	9.1
CC de Pouancé - Combrée	10
CC Loir et Sarthe	10.4
CC Loire Aubance	10.5
CC Vihiersois Haut Layon	10.5
CC des Portes de l'Anjou	10.9
CC de la Région de Doué la Fontaine	11.1
CC du Canton de Montrevault	11.2
CC du Bocage	11.3
CC du Gennois	11.3
CA Saumur Loire Développement	11.9
CC du Canton de Saint Florent le Vieil	12
CC du Haut-Anjou	12.2
CC de la Région de Chemillé	12.2
CC du Loir	12.2
CC de Beaufort en Anjou	12.3
CC du Canton de Champtoceaux	12.3
CC du Canton de Segré	12.5
CC des Coteaux du Layon	13.3
CC Moine et Sèvre	13.5
CC de la Vallée Loire Authion	13.5
CC du Centre Mauges	13.7
CC Loire Layon	13.8
CC de la Région du Lion d'Angers	14.6
CC Ouest Anjou	15
CA du Choletais	15.7
CA Angers Loire Métropole	20.1

4.4. Les enveloppes urbaines

Dans un souci de promotion d'une urbanisation cohérente et durable des points de vue social, économique et environnemental, le SCoT définit que **l'urbanisation doit prioritairement se faire en réinvestissant les enveloppes urbaines existantes : 30% au moins des nouveaux logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine existante (à l'échelle de l'intercommunalité)**.

L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu d'un bourg ou d'un village, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. Les lisières urbaines sont les espaces situés immédiatement à proximité des limites de l'enveloppe urbaine, lignes ou zones de transition entre l'urbain et la nature.

Le travail de délimitation des enveloppes urbaines des bourgs et des villages s'appuie sur celui qui avait été réalisé dans le cadre du SAC – PAF. Toutefois, celui-ci a été affiné. En effet, il ne s'agissait pas réellement d'enveloppes urbaines telles qu'on les définirait au sens de la Loi Grenelle. Plus qu'un état des lieux de ce qui est urbanisé sur les communes, le Pays s'était davantage concentré sur les documents d'urbanisme existant pour arrêter ses règles de définition des enveloppes. En faisait donc partie :

- toute zone de type U, quelle que soit sa vocation
- toute (partie de) zone de type 1AU ayant fait l'objet d'un permis d'aménager approuvé à la date d'arrêt du SCoT, d'une ZAC au stade de réalisation
- toute zone de type 1AUy
- toute parcelle bâtie, non agricole, contigüe au périmètre défini par les alinéas précédents.

Les enveloppes urbaines des bourgs et des villages proposées dans cette présente étude délimitent ce qui est réellement urbanisé, à l'image de ce qui est préconisé par le SCoT (cf. illustration ci-après).

Principes de délimitation des enveloppes urbaines et de leurs modes de densification dans le SCoT

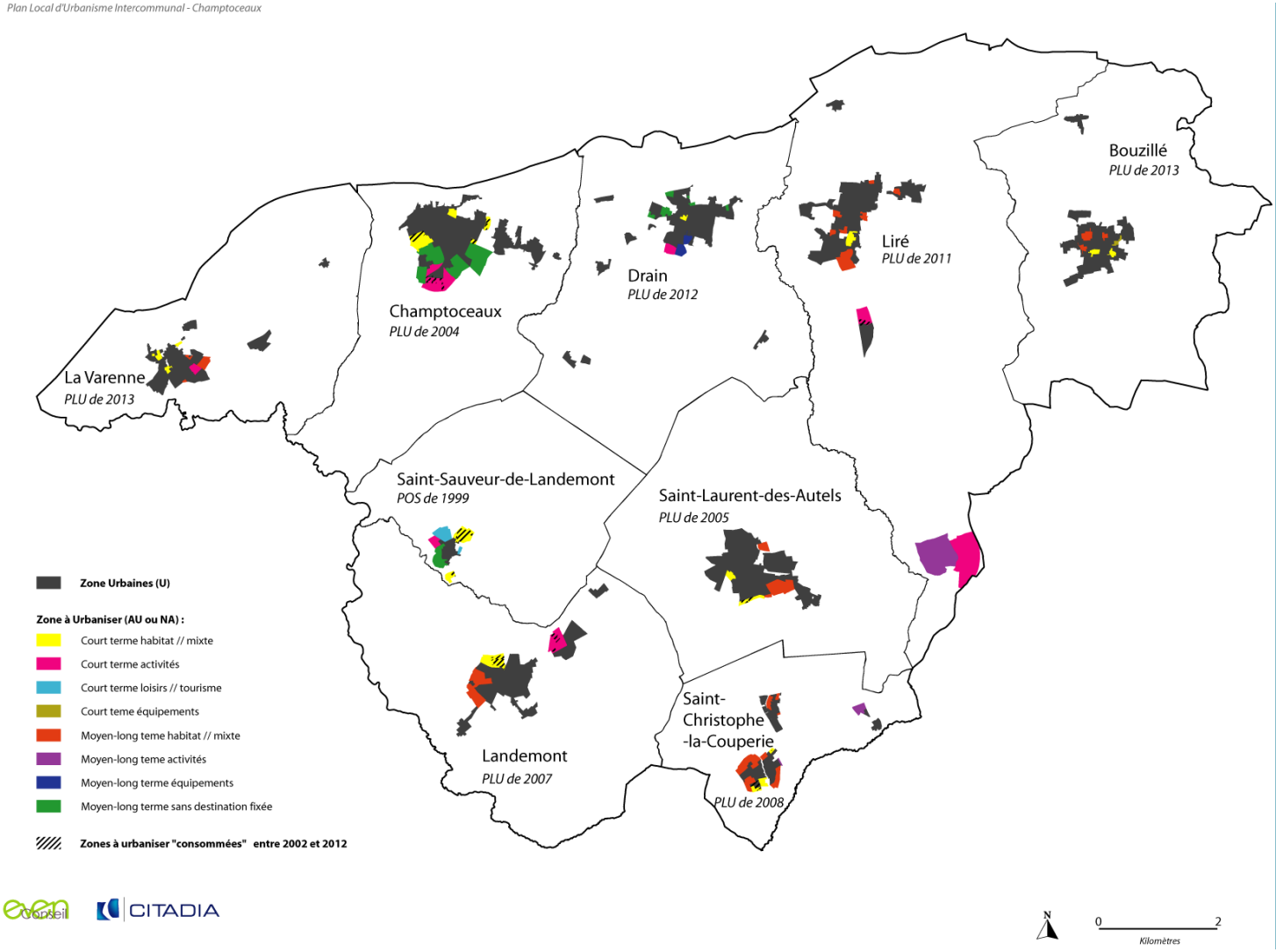


Selon le SAC PAF, les potentiels densifiables à destination d'habitat situés dans les enveloppes urbaines représenteraient **32,45 ha** soit un **potentiel constructible de 554 logements**. Ce potentiel se répartit selon les pôles de la manière suivante :

- **16,43 ha dans les pôles secondaires soit 294 logements** potentiels, soit une densité de près de 18 logement à l'hectare. Pour rappel, le SCoT prévoit une densité minimale de 17 logements à l'hectare dans ces pôles en essayant de tendre vers 20 logements à l'hectare ;

- **16,02 ha dans les pôles de proximité soit 260 logements** potentiels avec un objectif de 16 logements à l'hectare. Pour rappel, le SCoT prévoit une densité minimale de 14 logements à l'hectare dans ces pôles en essayant de tendre vers 17 logements à l'hectare.

4.5. Bilan des zones constructibles des POS et PLU des communes



Zones à urbaniser des PLU et POS en vigueur

Chaque commune déléguée du territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou dispose d'un document d'urbanisme, très récents pour certains. Au total, les PLU et POS des communes zonent **284,8 hectares de zones à urbaniser toutes vocations confondues**. Ils se répartissent entre :

- **125,2 hectares sur le court / moyen terme, soit 44% des zones à urbaniser**
- **159,6 hectares sur le moyen / long terme, soit 56% des zones à urbaniser**

	TOUTES DESTINATIONS CONFONDUES					
	Court terme		Moyen / terme		TOTAL	
	TOTAL en ha à la date d'appro du doc d'urba	Ha restants (en 2012)	TOTAL en ha à la date d'appro du doc d'urba	Ha restants en 2012	TOTAL en ha à la date d'appro du doc d'urba	Ha restants en 2012
Saint-Sauveur-de-Landemont (POS de 1999)	17,8	13,1	6,2	6,2	24,0	19,3
Champtoceaux (PLU de 2004)	28,2	21,5	37,5	37,4	65,7	58,9
Saint-Laurent-des-Autels (PLU de 2005)	4,4	3,3	12,8	12,8	17,1	16,0
Landemont (PLU de 2007)	16,8	11,7	13,6	13,6	30,4	25,2
Saint-Christophe-la-Couperie (PLU de 2008)	3,6	2,9	20,6	20,6	24,1	23,5
Liré (PLU de 2011)	41,0	41,0	48,9	48,9	89,9	89,9
Drain (PLU de 2012)	3,9	6,2	11,0	11,0	15,0	17,3
La Varenne (PLU de 2013)	5,6	5,6	4,0	4,0	9,6	9,7
Bouzillé (PLU de 2013)	3,9	3,9	5,0	5,0	8,9	8,9
TOTAL 4C	**125,2**	**109,2**	**159,6**	**159,5**	**284,8**	**268,7**

On notera que les communes déléguées de Champtoceaux et de Liré sont les communes qui disposent des plus grandes réserves foncières.

Sur ces zones, qui ont été définies lors de l'approbation des documents d'urbanisme communaux, des opérations ont d'ores et déjà été réalisées. Ainsi, en recoupant les données de la consommation d'espace précédemment calculées pour la période 2002-2012, il apparaît qu'**environ 16 ha ont été urbanisés** dont :

- 12,1 ha des zones à urbaniser à vocation habitat sur le court moyen terme
- 3,9 ha des zones à urbaniser à vocation activités sur le court terme

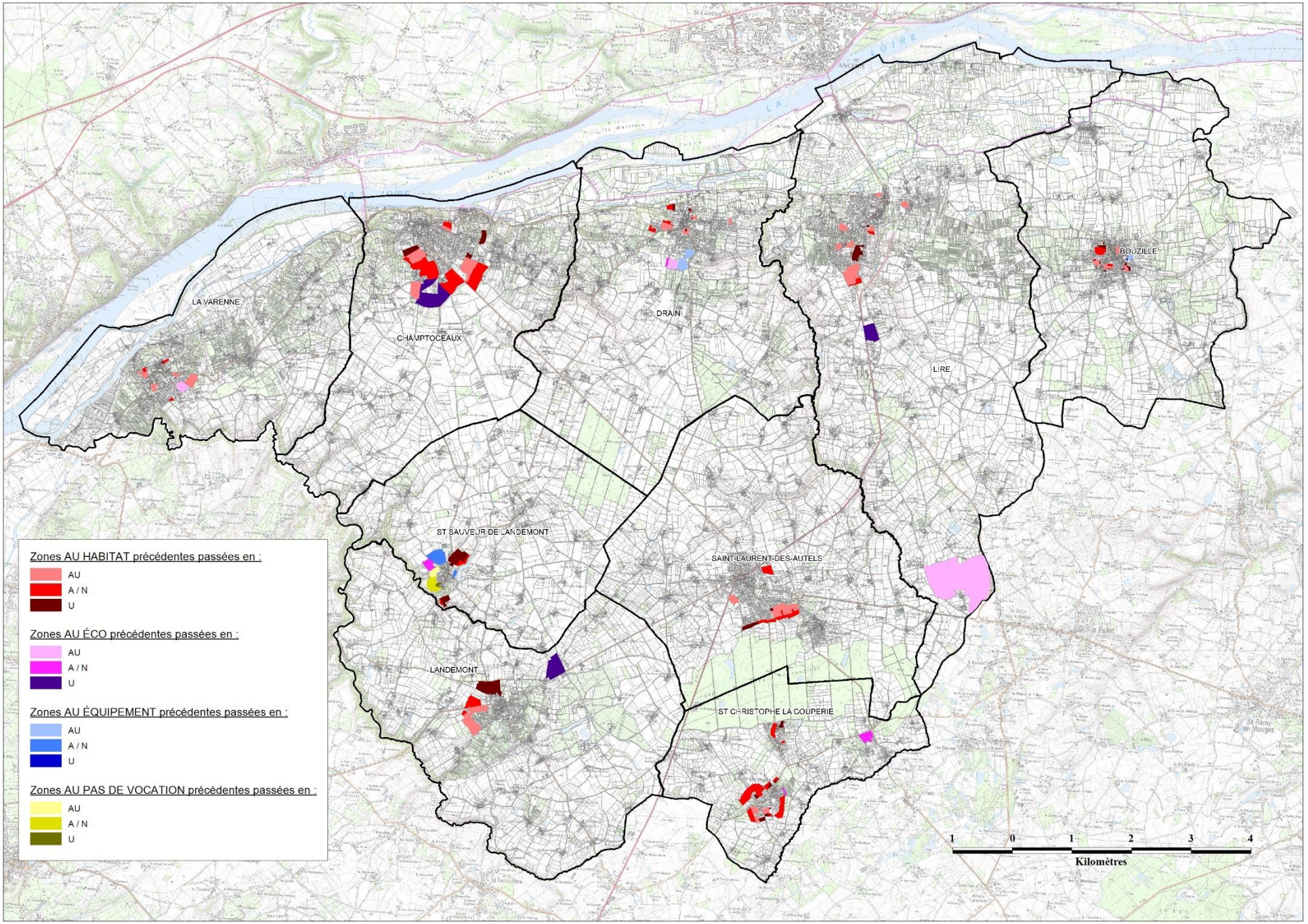
Si l'on tient compte uniquement des surfaces de zones à urbaniser qui demeurent urbanisables (à savoir les **268,7 ha** et non les 284,8 ha zonés initialement), on peut observer que :

- 103,2 ha sont à destination d'habitat/mixte, soit 38%, répartis entre 35,8 ha sur le court terme (35%) et 67,4 ha sur le long terme (65%).
- 103,3 ha sont à destination d'activités. S'il s'agit du même chiffre que l'habitat (soit 38% des zones à urbaniser), la répartition interne est inversée entre court et long terme. En effet, 65,8 ha des zones à urbaniser à vocation d'activités sont prévus sur le court terme (64%) et 37,5 sur le long terme (36%).
- 6,2 sont à destination d'équipements (2,3%) dont 1,1 ha sur le court terme et 5,1 ha sur le long terme.

- 6,4 ha sont à destination loisir et tourisme sur le court terme (2,4%).

- 49,5 ha sont des zones prévues sur le long terme sans destination fixée (18%).

	habitat // mixte	Activités	équipements	Loisirs // tourisme	Sans destination fixée	TOTAL 4C
Saint-Sauveur-de-Landemont (POS de 1999)	**4,0**	**2,6**		**6,4**	**6,2**	**19,3**
Champtoceaux (PLU de 2004)	**8,7**	**12,8**			**37,4**	**58,9**
Saint-Laurent-des-Autels (PLU de 2005)	**16,0**					**16,0**
Landemont (PLU de 2007)	**18,1**	**7,2**				**25,2**
Saint-Christophe-la-Couperie (PLU de 2008)	**20,1**	**3,3**				**23,5**
Liré (PLU de 2011)	**18,0**	**71,9**				**89,9**
Drain (PLU de 2012)	**3,2**	**3,0**	**5,1**		**5,9**	**17,3**
La Varenne (PLU de 2013)	**7,3**	**2,4**				**9,7**
Bouzillé (PLU de 2013)	**7,8**		**1,1**			**8,9**
TOTAL 4C	**103,2**	**103,3**	**6,2**	**6,4**	**49,5**	**268,7**


LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
Zones AU HABITAT précédentes passées en :
AU
A / N
U
Zones AU ÉCO précédentes passées en :
AU
A / N
U
Zones AU ÉQUIPEMENT précédentes passées en :
AU
A / N
U
Zones AU PAS DE VOCATION précédentes passées en :
AU
A / N
U
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

4.6. Réceptivité totale du territoire pour l'habitat

Le SAC / PAF réalisé sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Champtoceaux a mis en évidence les principales dents creuses du territoire.

La méthode proposée a permis **d'affiner cette étude en sortant de la logique « projet d'ensemble » uniquement**. Il s'est donc agit d'identifier en accord avec les commissions urbanisme communales les dents creuses stratégiques, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation d'une part et les dents creuses en diffus, de taille plus modeste, sur lesquelles la collectivité n'a pas vocation à intervenir, d'autre part.

La cartographie de ces dents creuses figure au sein de l'annexe 1 au rapport de présentation « Analyse des entités bâties ».

	Surface (ha)	Nombre de logements	Densité moyenne (logts/ha)
Dents creuses en diffus	-	94	-
Dents creuses stratégiques	24,3	352	14,5
Extension	52,7	941	17,9
	Total	1387	

Le projet identifie quelques 400 logements potentiels au sein des dents creuses identifiées (voir la pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le détail commune par commune).

Une **dent creuse en diffus** est une parcelle ou un groupe de parcelles non-bâties ou en partie bâties, insérées dans un tissu construit.

De par sa localisation soit le long d'axe structurant soit à proximité d'une centralité et de par sa taille conséquente, **une dent creuse stratégique** se caractérise par son potentiel de renouvellement urbain intéressant et son potentiel structurant pour le développement urbain.

À titre d'exemple, la commune déléguée de Landemont a identifié entre autres une dent creuse stratégique en entrée sud de la ville le long de la route de la Vallet et plusieurs dents creuses en diffus.





5.8. Un potentiel conséquent de valorisation d'anciens bâtiments agricoles

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un recensement des bâtiments situés en zone agricole et susceptible de faire l'objet d'un changement de destination a été effectué. Celui-ci a permis l'identification de 141 bâtiments pour des changements de destination vers une vocation habitation et 2 changements de destination vers une vocation loisirs / tourisme.

La méthodologie retenue s'appuie sur les indicateurs définis par la Charte Agriculture et Urbanisme validée à l'échelle départementale. La surface minimale retenue pour qu'un bâtiment puisse être analysé et, le cas échéant, faire l'objet d'un changement de destination est 100 m² d'emprise au sol.

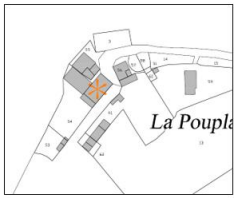
L'ensemble des constructions identifiées et l'analyse des indicateurs liés figurent en annexe n°4 du présent rapport de présentation.

Il est à noter que parmi les 141 bâtiments repérés, certains d'entre eux sont aujourd'hui utilisés en tant qu'annexes à des habitations existantes (bien qu'ayant une vocation initiale agricole) et constituent des locaux accessoires à l'habitation (destination habitation au Code de l'Urbanisme).

Champtoceaux

La Pouplardière – ZM0054

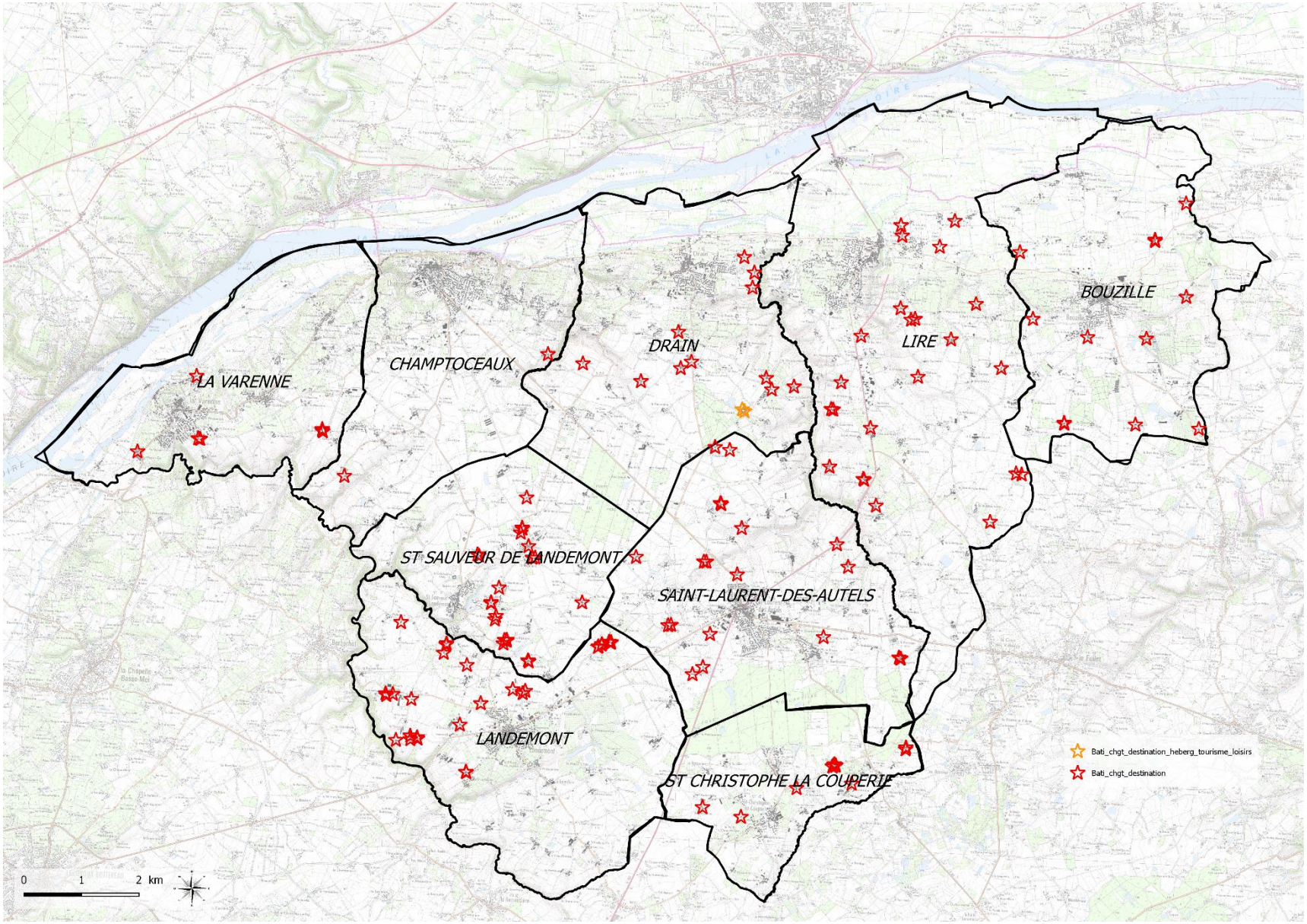






Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	Un bâtiment agricole isolé, transformé en habitation, supprime environ 3,5 hectares de surface d'épandage. Une distance minimale peut être requise vis à vis de l'habitation la plus proche.
Bâti dans un hameau où s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)	X		Il convient de conserver à l'ensemble du hameau une vocation agricole sans autoriser de changement de destination.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 mètres	X		La distance de 100 mètres est un minimum qui peut être majorée par décision communale.
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, projet de constructions agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	L'opération projetée ne doit pas entraver le développement durable des activités agricoles.
Valeur architecturale et patrimoniale (cf. notamment inventaire départemental)	X		Des critères spécifiques peuvent être définis.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	L'emprise minimale retenue est de 80 m². Le bâtiment considéré dispose d'une ES supérieure à ce seuil.		
Accessibilité	X		
Desserte par les réseaux	X		
Risques et nuisances		X	L'opération doit prendre en compte notamment le risque inondation.
Avis sur le changement de destination du bâti	X		

Exemple de fiche méthodologique du changement de destination de bâtiments agricoles


LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
Bati_chgt_destination_heberg_tourisme_loisirs
Bati_chgt_destination
0
1
2 km

Synthèse sur le développement urbain et la structure territoriale

Constats

- Un territoire recensant de nombreux hameaux et villages : un mitage important réparti sur l'ensemble du territoire
- Une consommation d'espace relativement importante (notamment par rapport aux objectifs du SCoT pour la période à venir) aux ¾ à vocation d'habitat et réalisée en grande partie en extension
- Des opérations à vocation d'habitat essentiellement en extension fortement consommatrices d'espace et qui uniformisent le paysage : des maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles majoritairement en RDC, une place importante pour les voies de circulations…
- Mais, des éléments qualitatifs dans quelques opérations : trame viaire sans impasse ou palette de retournement permettant de relier les quartiers entre eux, cheminements doux limitant la place de la voiture et permettant de relier les quartiers aux équipements et services, gestion des eaux pluviales…
- Des réserves foncières importantes (zones AU) dans les documents d'urbanisme, voire en surplus
- Des disponibilités dans les enveloppes urbaines importantes

Besoins induits

- Maîtriser la consommation d'espace, notamment en augmentant la densité de l'habitat et en réduisant le mitage des espaces ruraux
- Saisir les opportunités offertes par le potentiel de renouvellement urbain (SAC / PAF) : un potentiel estimé à 554 logements dans l'enveloppe urbaine soit 21 % des objectifs de production du SCoT.
- Rappel des objectifs du SCoT 2010 à 2030 :
    - Maximum à consommer : **113 ha sur 20 ans, soit 56 ha pour 10 ans**
    - Objectif total : 2600 logements, soit 130 logements à produire en moyenne par an.

Données clés

Densité des opérations récentes : entre 7.5 et 11.5 log/ha → Objectifs du SCoT : entre 14/17/20 logt/ha, en fonction des pôles.

154,2 ha consommés entre 2002 et 2012 dont 73% à vocation habitat dont :
- 31,2% dans les enveloppes bourgs
- 56,6% en extension
- 12,2% dans les villages et hameaux

→ Objectifs du SCoT : 30% des nouvelles constructions au moins dans les enveloppes urbaines

103,2 ha de zones à urbaniser habitat dans les documents d'urbanisme

400 logements identifiés en potentiels de densification des enveloppes urbaines

5. Population active - Economie

5.1. Un ratio Emplois/Actifs relativement stable

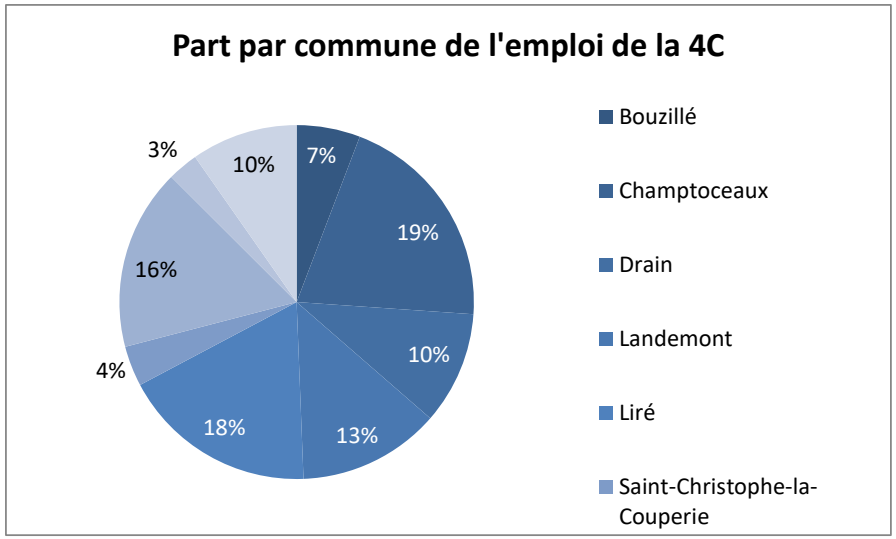
En 2010, la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou compte **3 365 emplois**. Par rapport à 1999, le nombre d'emploi **augmente de 848 emplois** suivant ainsi le nombre d'actifs et la population. Cette dernière augmente toutefois plus rapidement que les emplois et les actifs.

	Emplois 1999	Emplois 2010	Evolution brute 1999-2010
Bouzillé	199	193	-6
Champtoceaux	423	675	252
Drain	201	343	142
Landemont	469	431	-38
Liré	445	594	149
Saint-Christophe-la-Couperie	97	123	26
Saint-Laurent-des-Autels	445	551	106
Saint-Sauveur-de-Landemont	59	93	34
La Varenne	179	323	144
Total 4C	**2517**	**3325**	**808**

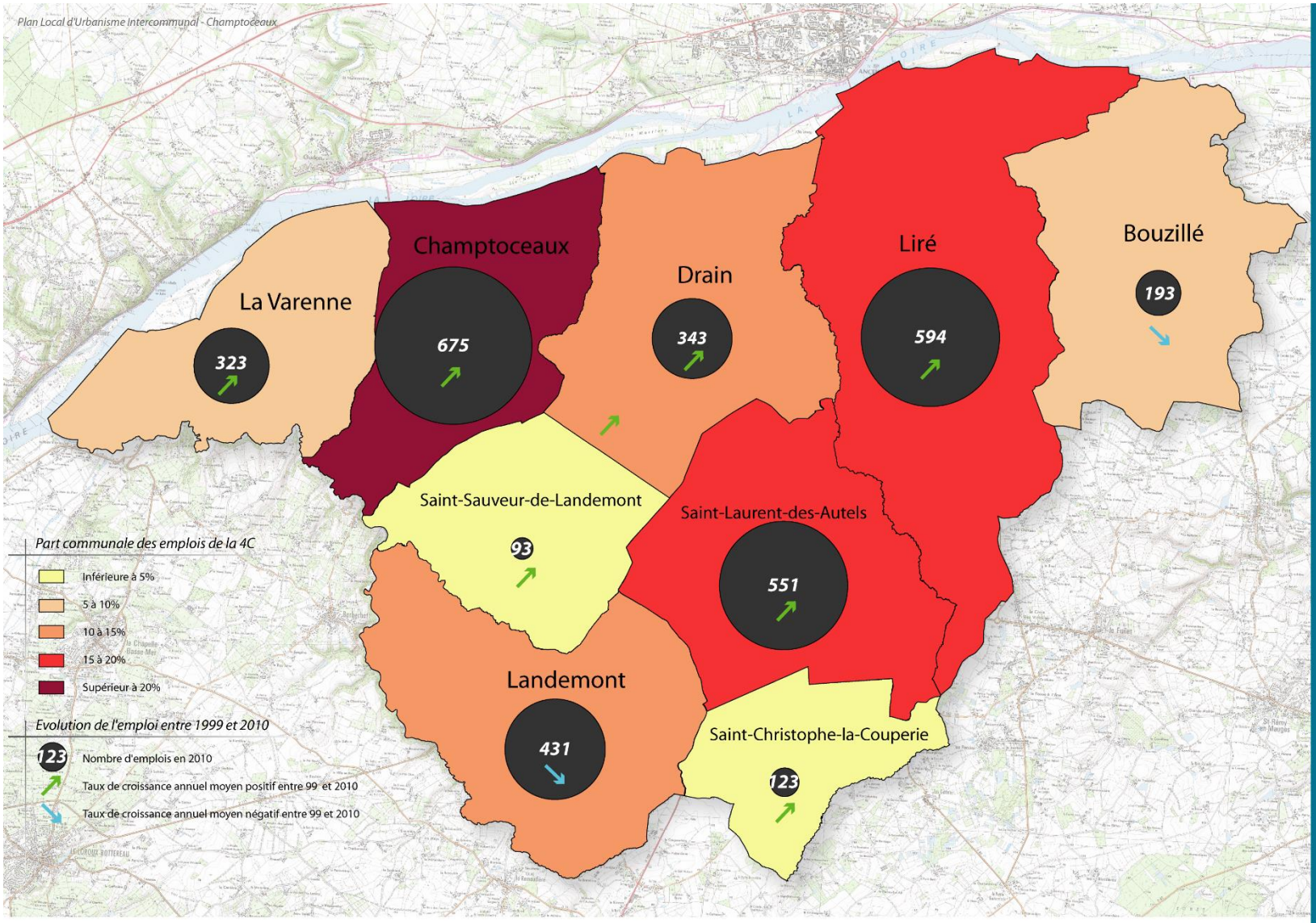
Seules les communes déléguées de Landemont et Bouzillé ont connu une diminution du nombre d'emplois sur leur territoire. Il est à noter que 80% des emplois créés pendant la décennie 2000 l'ont été sur les communes déléguées de Champtoceaux, Liré, Drain et Saint Laurent des Autels. Ces dynamiques relèvent avant tout de la volonté communale de structuration de son développement économique au sein de zones d'activités de rayonnement supra-communal (logique de polarités).

Zone Artisanale des Mortiers à Saint Laurent des Autels




Part par commune de l'emploi de la 4C
7%
19%
10%
13%
18%
4%
16%
3%
10%
Bouzillé
Champtoceaux
Drain
Landemont
Liré
Saint-Christophe-la-Couperie

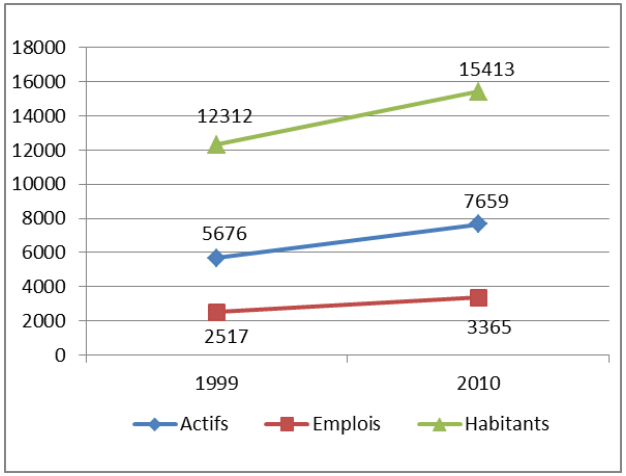
Evolution de l'emploi entre 1999 et 2010



(Source données : INSEE)

0 2 Kilomètres

Évolution Actifs / Emplois entre 1999 et 2010



Source : INSEE, 2010

En conséquence, l'Indicateur de Concentration de l'Emploi reste relativement stable entre 1999 et 2010. Ainsi, la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou compte **47 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur son territoire en 2010 contre 48 en 1999.** Ce chiffre est révélateur du rôle plutôt résidentiel que jouent les communes déléguées au regard des grands bassins d'emplois extérieurs au territoire.

Indicateur de concentration de l'emploi

	Indicateur de concentration de l'emploi
Bouzillé	33
Champtoceaux	58
Drain	36
Landemont	56
Liré	56
Saint-Christophe-la-Couperie	30
Saint-Laurent-des-Autels	61
Saint-Sauveur-de-Landemont	27
La Varenne	34
Total 4C	**47**

Source : INSEE, 2010

Toutefois pour certaines communes déléguées, cet indicateur est plus élevé (autour de 60) : Champtoceaux, Liré, Saint-Laurent-des-Autels et Landemont, correspondant aux pôles secondaires identifiés au titre du SCoT.

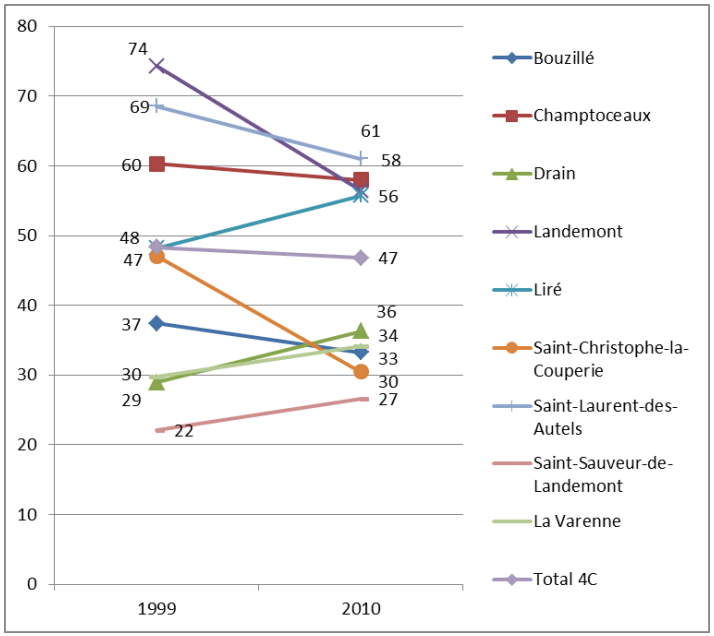
L'évolution de cet indicateur montre des dynamiques importante de résidentialisation ou à l'inverse de dynamiques économiques communales.

On note **une croissance résidentielle à l'œuvre sur le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou**, celle-ci correspond à une population

active qui augmente de manière plus rapide que celle des emplois du territoire.

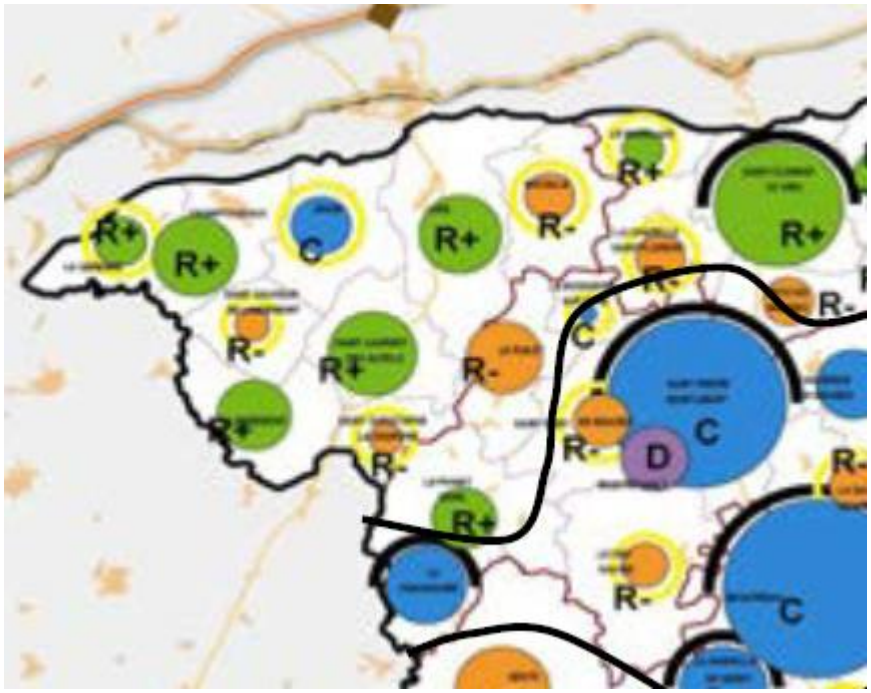
À noter la seule diminution des emplois pour **Landemont** (-43 emplois entre 1999 et 2010). Cette commune déléguée est la seule à connaitre une **croissance résidentielle défensive**, celle-ci correspond à une croissance de la population active qui s'accompagne d'une diminution des emplois du territoire.

Evolution de l'indicateur de concentration d'emplois par communes déléguées entre 1999 et 2010



Source : INSEE, 2010

Tendances à l'œuvre période 1990-2007

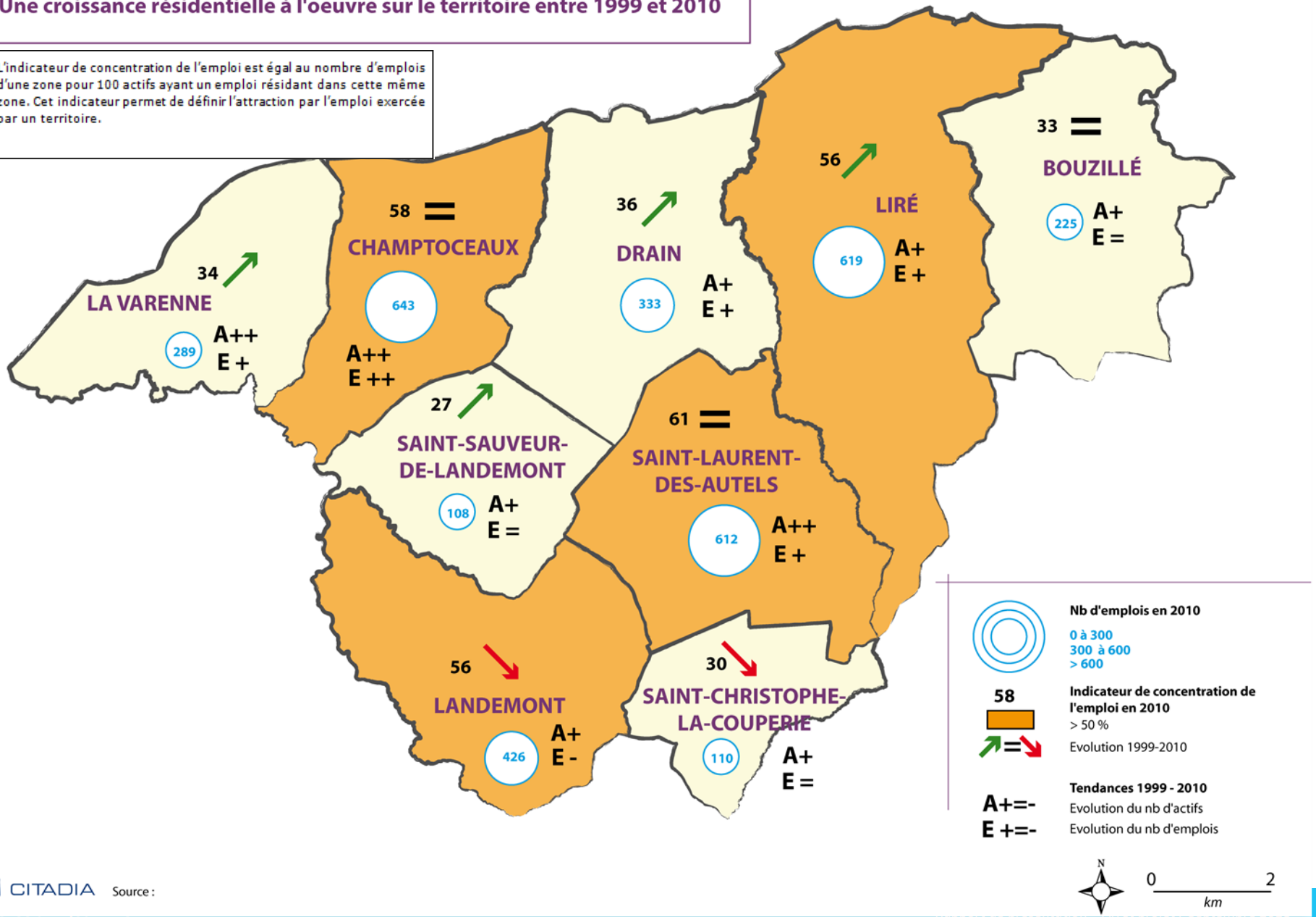


Source : SCoT du Pays des Mauges

Une croissance résidentielle à l'oeuvre sur le territoire entre 1999 et 2010

DEFINITION

L'indicateur de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois d'une zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans cette même zone. Cet indicateur permet de définir l'attraction par l'emploi exercée par un territoire.



CITADIA Source :

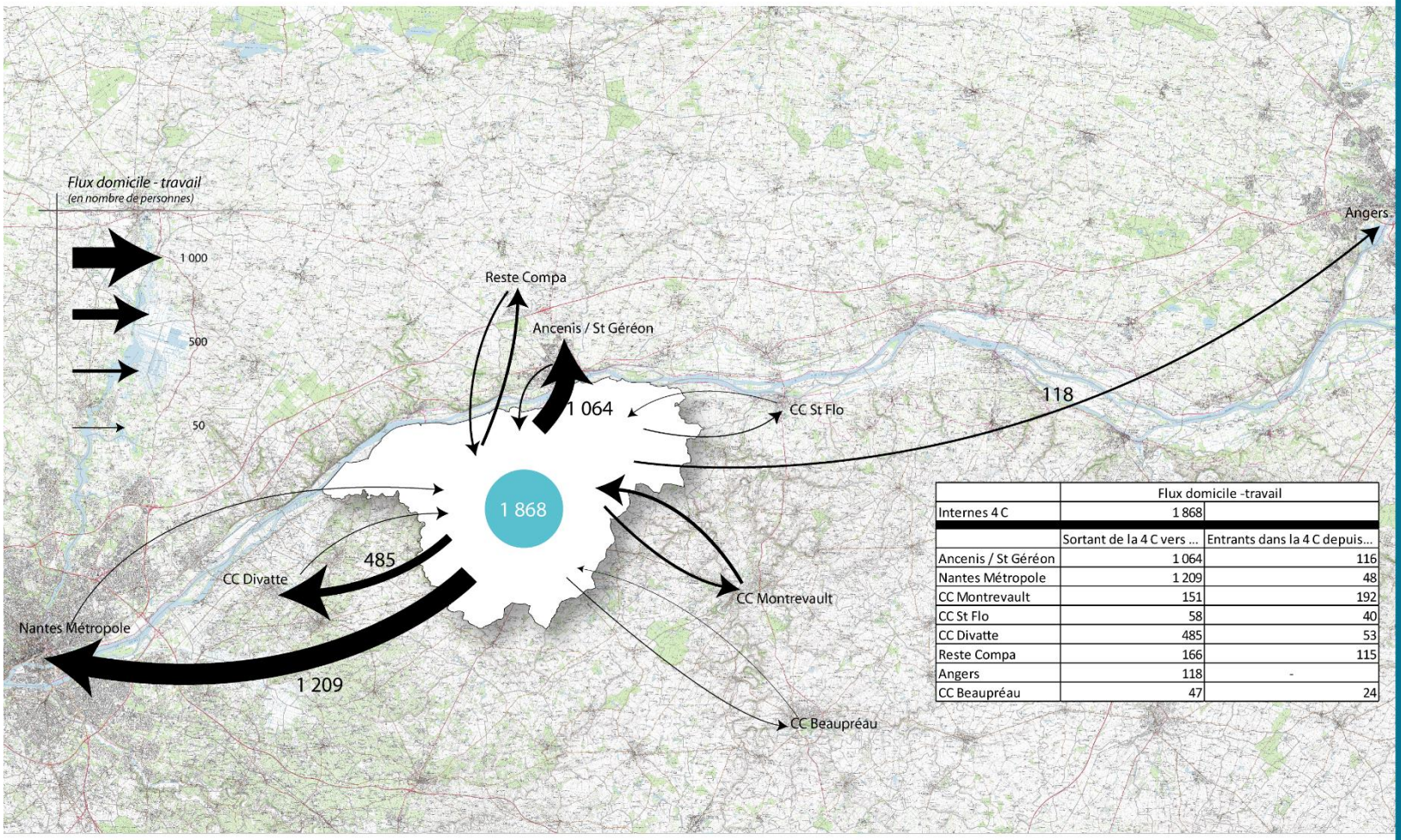
5.2. …Entrainant des flux domicile-travail importants

Le rôle plutôt résidentiel du territoire a été mis en lumière précédemment. Un grand nombre d'actifs habitant la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou doivent donc quitter quotidiennement le territoire pour aller travailler, notamment vers les principaux pôles d'emplois :

- Nantes Métropole (1209 flux)
- Ancenis / Saint-Géréon (1064 flux)
- Communauté de communes Loire-Divatte (485 flux)
- Etc.

Les flux domicile-travail sortants sont ainsi plus importants que les flux entrants sur le territoire (3271 entrants contre 588 sortants). On note toutefois une part importante de flux pour aller travailler d'une commune de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou à une autre (1868 flux).

Flux de trajet domicile - travail



	Flux domicile -travail	
Internes 4 C	1 868	
	Sortant de la 4 C vers ...	Entrants dans la 4 C depuis...
Ancenis / St Géréon	1 064	116
Nantes Métropole	1 209	48
CC Montrevault	151	192
CC St Flo	58	40
CC Divatte	485	53
Reste Compa	166	115
Angers	118	-
CC Beaupréau	47	24

(Source données : INSEE)

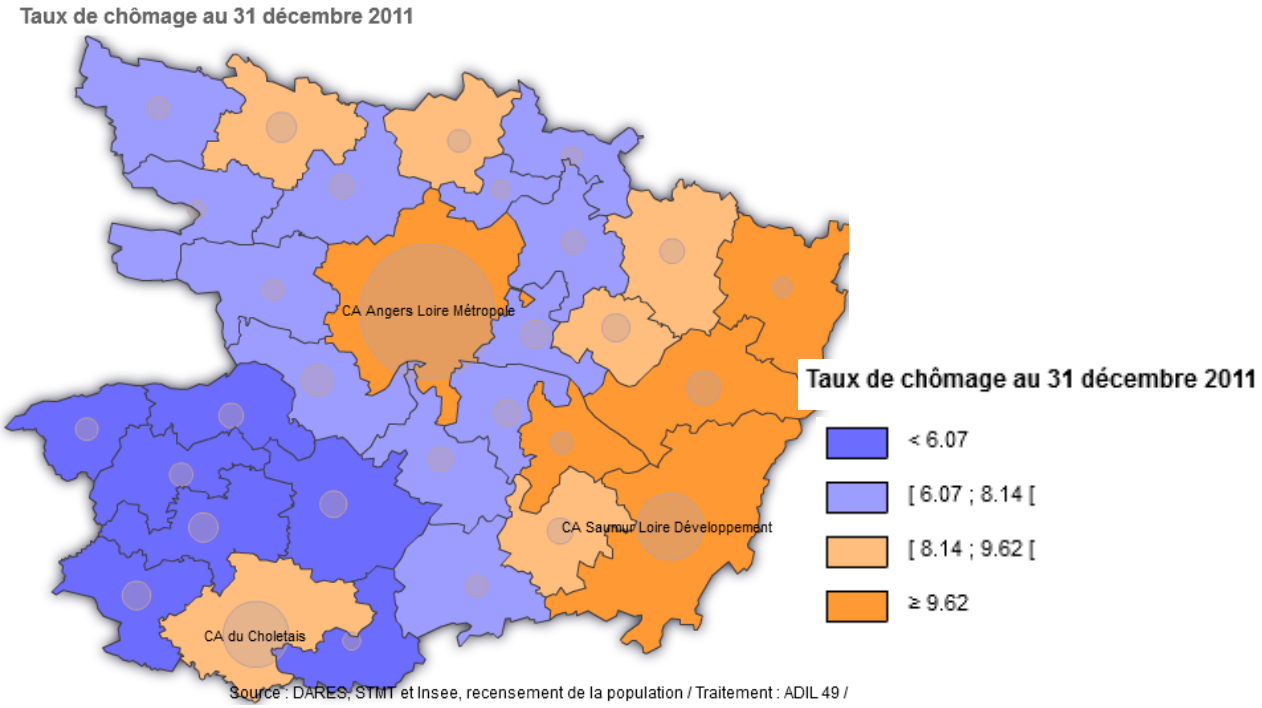
0 5 Kilomètres

5.3. Un taux de chômage en baisse

DEFINTION

Le taux de chômage correspond au nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A (demandeurs sans emploi, y compris activité réduite, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi) rapporté à la population active (actifs occupés + chômeurs).

Le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou présente un taux de chômage moyen de **6,5% en 2010, contre 7,8% en 1999**. Cette diminution relative trouve son explication dans l'accroissement significatif du nombre de ménages actifs accédant à la propriété sur le territoire.

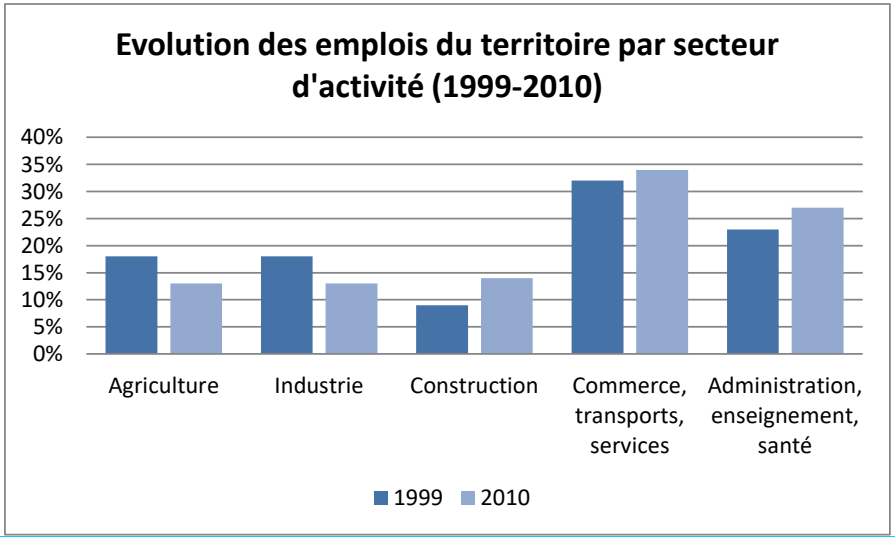


5.4. Une économie qui se tertiarise

Un secteur tertiaire largement dominant

Répartition des emplois par secteur d'activité

Emplois selon le secteur d'activité				
Secteur	1999		2010	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture	576	18%	434	13%
Industrie	591	18%	434	13%
Construction	296	9%	452	14%
Commerce, transports, services divers	1044	32%	1116	34%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	746	23%	889	27%
Total	3253	100%	3325	100%



Les chiffres présentés au sein du tableau et du graphique ci-contre laissent apparaître des disparités importantes dans les dynamiques des différents secteurs d'activité du territoire :

- Une agriculture génératrice de moins en moins d'emplois : contexte global d'accroissement des surfaces des exploitations (réduction du nombre d'exploitations mais accroissement de la surface moyenne par exploitation)
- Un tissu industriel faiblement représenté et de moins en moins important (valeur absolue et relative). Cette déprise industrielle s'inscrit également dans un contexte global, couplé à l'absence de desserte, routière notamment, de haut niveau sur le territoire.
- La résidentialisation progressive du territoire vis-à-vis des agglomérations de Nantes et d'Ancenis induit :
  - Un rythme de construction important et donc une économie locale de la construction accompagnant cette dynamique en matière de production de logements.
  - Un accroissement significatif du nombre d'habitants induisant de nouveaux besoins en matière d'économie « présentielle » : commerce, services, administration…

Définitions

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités non-présentielles sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

	Emplois 2010	Sphère présentielle 2010	Spéhère présentielle 1999	Spéhère présentielle 1990	Spéhère présentielle 1982	Spéhère présentielle 1975
Bouzillé	193	59%	47%	50%	56%	42%
Champtoceaux	675	63%	61%	66%	68%	58%
Drain	343	76%	75%	42%	43%	28%
Landemont	431	46%	30%	21%	25%	24%
Liré	594	59%	64%	72%	60%	45%
Saint-Christophe-la-Couperie	123	49%	23%	13%	18%	3%
Saint-Laurent-des-Autels	551	63%	41%	35%	33%	24%
Saint-Sauveur-de-Landemont	93	50%	46%	29%	39%	14%
La Varenne	323	57%	61%	42%	41%	33%
Total 4C	**3325**	**60%**	**50%**	**44%**	**43%**	**34%**

Le tableau ci-dessus renseigne sur la part qu'ont représenté les activités présentielles dans l'emploi local depuis 1975. Il est à noter que cette part augmente de manière continue depuis 1975 avec une accélération sensible au cours des années 2000. Le renforcement de l'économie présentielle témoigne ainsi du phénomène de résidentialisation à l'œuvre.

5.5. Un tissu commercial de proximité satisfaisant mais présentant des difficultés sur certaines communes

Le tableau ci-dessous illustre la densité commerciale par communes déléguées (source : Base Permanente des Équipements). Les polarités secondaires identifiées au SCoT ressortent relativement clairement de cette analyse puisque celles-ci regroupent la majorité des commerces du territoire (commerces spécialisés notamment). En matière d'établissements de services aux particuliers, la répartition est plus homogène en raison de l'implantation de ces activités au sein de zones artisanales réparties sur l'ensemble du territoire communautaire (artisans notamment).

	Nb commerces 2013	Nb établissements de services aux particliers
Bouzillé	3	20
Champtoceaux	6	33
Drain	2	17
Landemont	4	20
Liré	4	24
Saint-Christophe-la-Couperie	1	4
Saint-Laurent-des-Autels	5	25
Saint-Sauveur-de-Landemont	1	11
La Varenne	4	30
Total 4C	**30**	**184**

Le territoire ne recense aucun établissement de service aux particuliers ou aucun commerce de gamme dite supérieure (cf. partie suivante sur les équipements et services pour les définitions et le détail par commune). Le territoire ne compte ainsi pas de moyenne ou grande surface. Les plus proches sont situées à Ancenis, Saint Florent le Vieil, La Chapelle Basse Mer et le Loroux Bottereau. Aucune poissonnerie, agence de travail temporaire, établissement de locations de véhicules… ne se situe sur le territoire.

5.6. Des zones d'activités principalement localisées sur les axes structurants

Même si l'activité économique ne se développe pas uniquement dans les zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène). Il est à noter que sur le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou **le développement est principalement endogène** . L'offre foncière en zone d'activités permet ainsi un regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui peut favoriser la mutualisation de services (restauration, covoiturage…) et la libération de d'emprises foncières dans les bourgs pour des programmes de logements et/ou commerces et services de proximité. Ce déplacement des activités dans des zones dédiées spécifiquement aux activités permet également de faciliter le développement de ses structures par une mobilisation foncière plus aisée et de limiter les nuisances avec le voisinage le cas échéant.

Mauges Communauté dispose de la compétence « développement économique » plus particulièrement dans les domaines suivants :

- Aménagement, entretien, extension et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire.

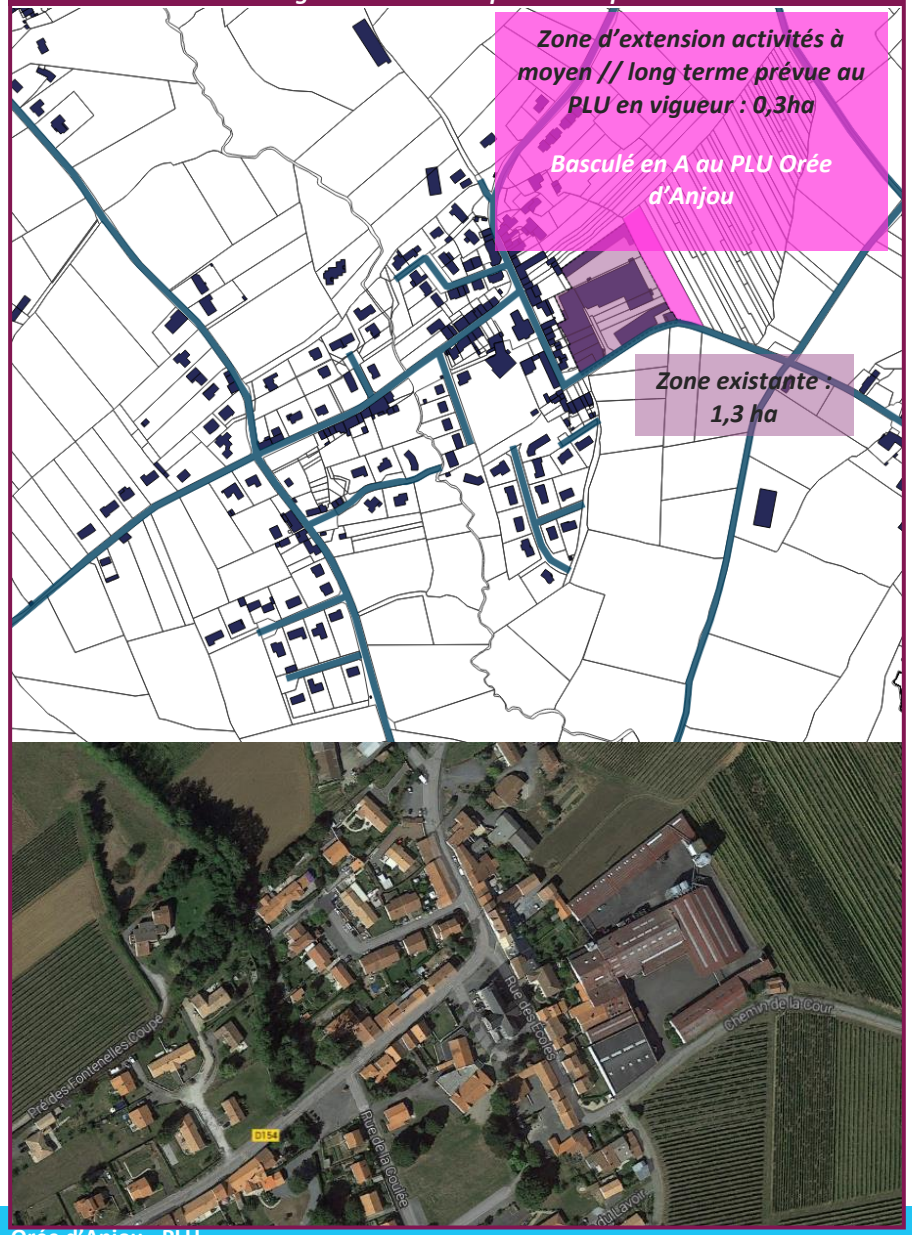
- Construction et gestion de bâtiments relais intercommunaux existants ou à venir sur les zones d'intérêt communautaire.
- Actions de développement économique sur les zones actuelles et zones nouvelles d'intérêt communautaire.

Chaque commune déléguée de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou dispose d'au moins une zone d'activités. Les principales sont concentrées :

- Le long de la D 67
- Le long de l'axe Ancenis / Le Louroux-Bottereau sur les communes de Landemont, Saint-Laurent et Liré.
- avec au niveau des principaux pôles et/ou le long des axes de communication structurants : Nantes / Angers, Ancenis / Châteaubriant et Ancenis / Nort-sur-Erdre.

Toutefois, l'ensemble des 11 zones d'activités du territoire ne sont pas toutes intégrées au schéma de développement des parcs d'activités de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou (cf. partie suivante présentant les réserves foncières prévues aux documents d'urbanisme de Saint Christophe et Saint Sauveur, réserves non intégrées au schéma de développement communautaire).

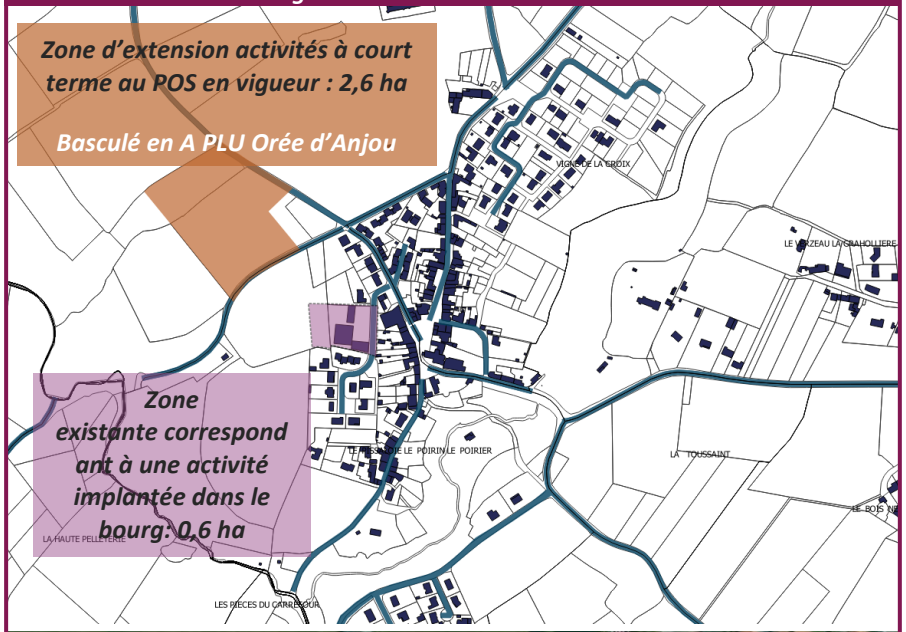
Bourg de Saint-Christophe-la-Couperie

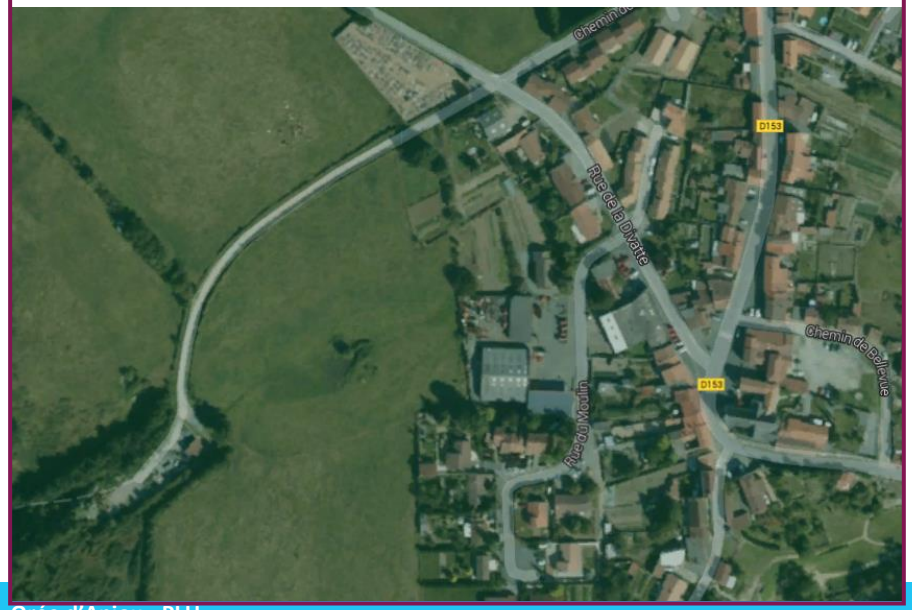


Les Landes à Saint-Christophe-la-Couperie



Bourg de Saint-Sauveur-de-Landemont





Le schéma de développement des parcs d'activités du territoire

Afin d'encadrer le développement économique du territoire, d'identifier les zones à conforter, développer ou créer, un travail de hiérarchisation a été entrepris. Cette analyse du territoire prend appui sur les orientations du SCoT en matière d'encadrement du développement des zones d'activités. Le DOO définit en effet que :

« 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 :

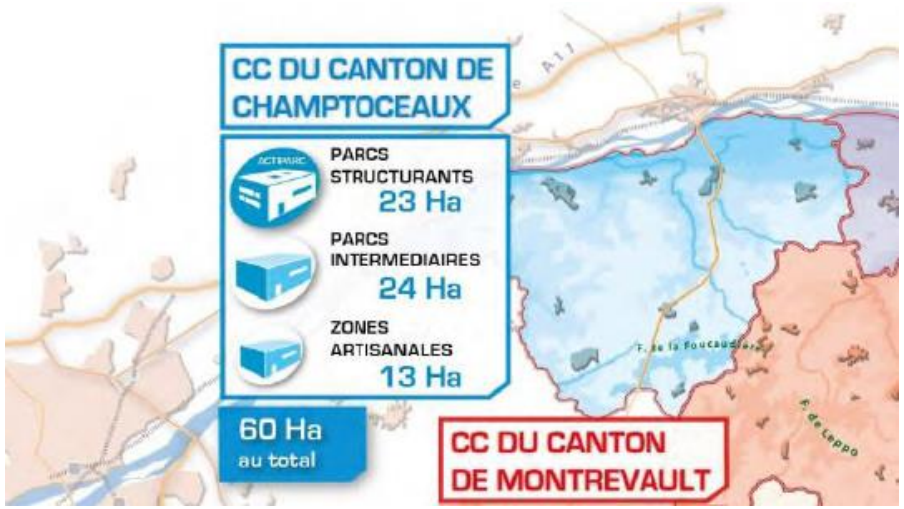
- les parcs d'activité devront être localisés en cohérence avec les polarités de manière à former un maillage hiérarchisé ;
- il conviendra d'encadrer la localisation et la taille des nouvelles surfaces pour ne pas conduire à une diffusion de l'offre par la création de petits parcs non liés à la stratégie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

Le SCoT définit que **60 ha sont à destiner aux zones d'activités du canton de Champtoceaux pour les 20 années à venir.** Comme l'illustre le graphique ci-dessous, la répartition s'effectue en fonction des types de parcs d'activités :

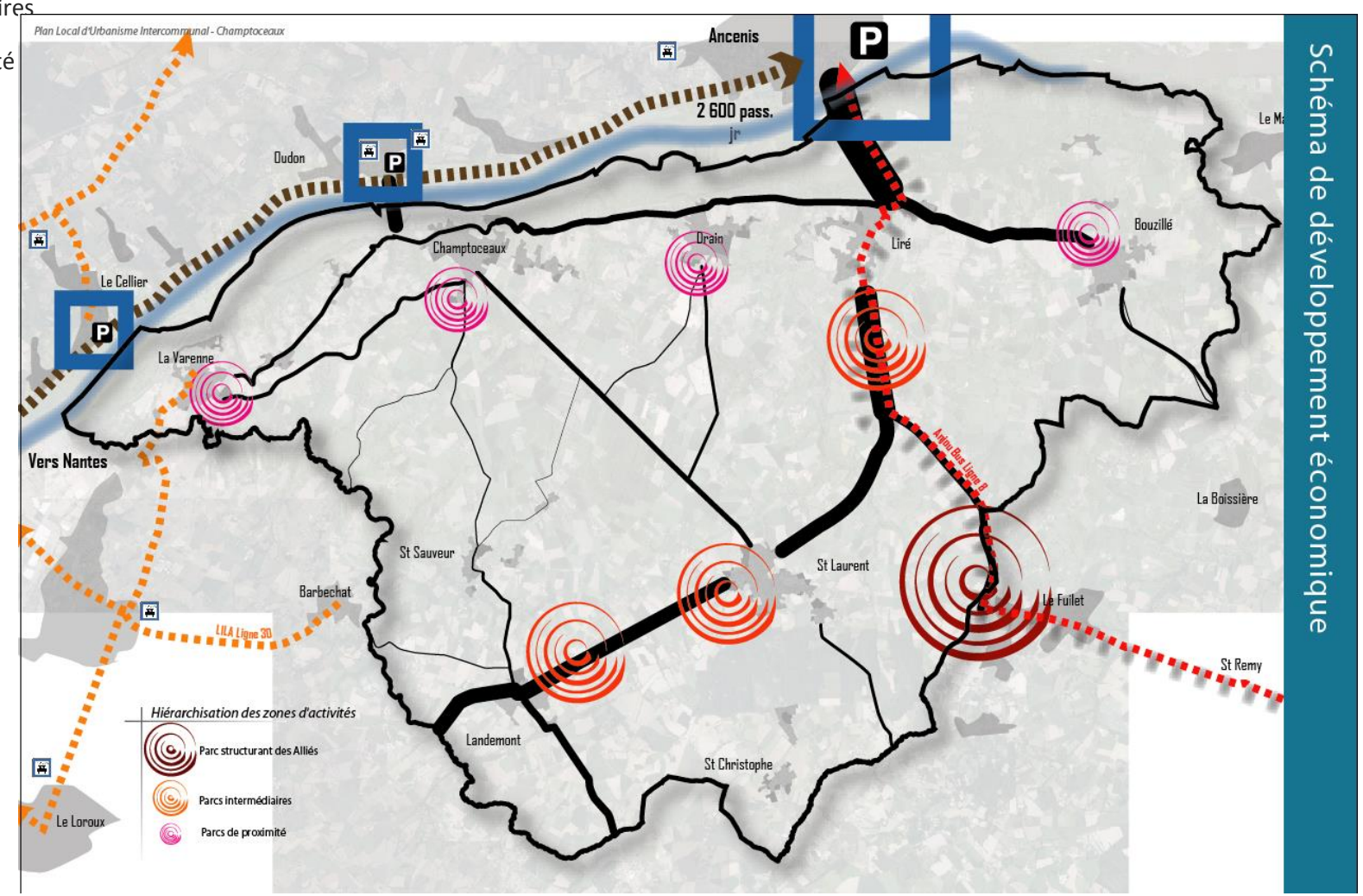


Extraits du DOO du SCoT du Pays des Mauges

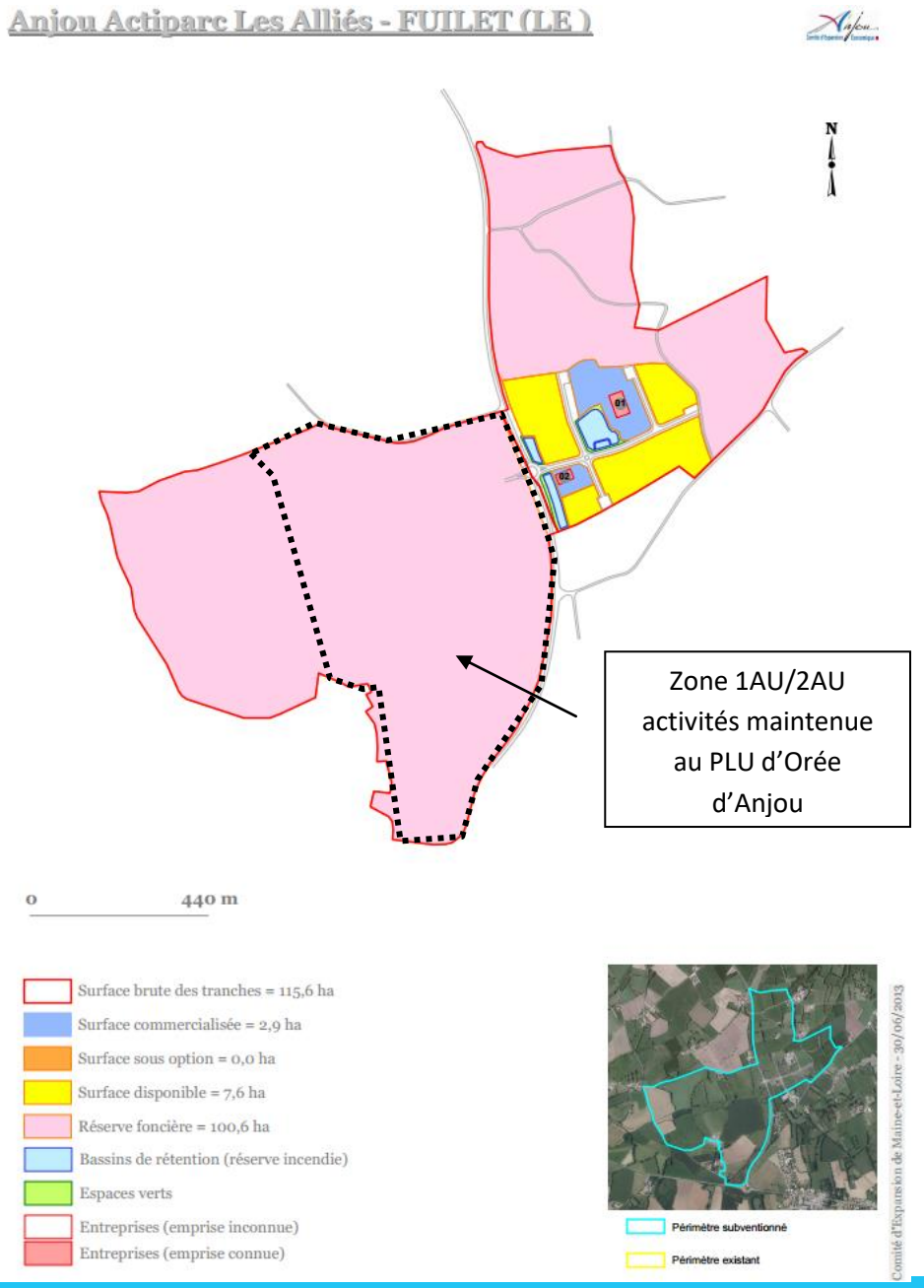
Le schéma de développement économique de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou identifie :

- 1 parc structurant
- 3 parcs intermédiaires
- 4 parcs de proximité

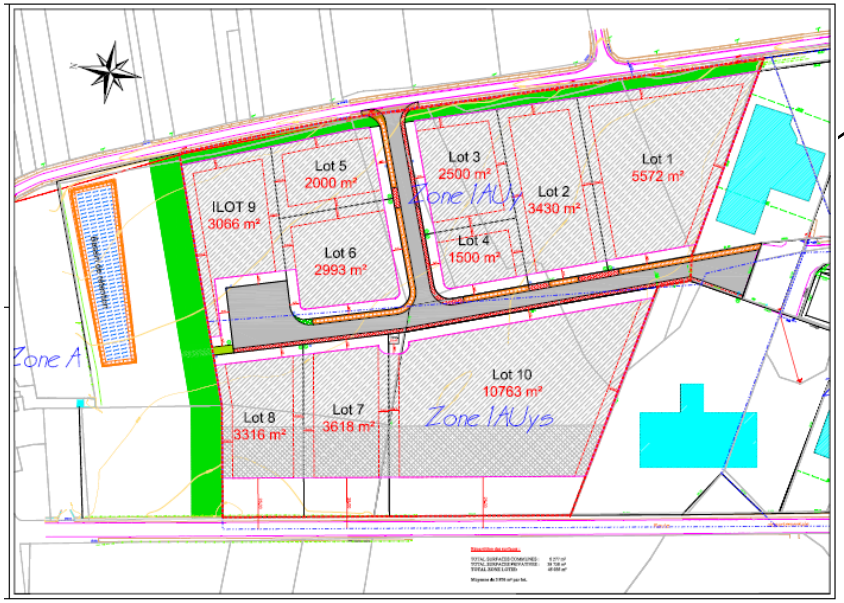
Ces parcs d'activités sont identifiés sur la carte suivante et leurs caractéristiques principales sont reportées dans le tableau qui suit.

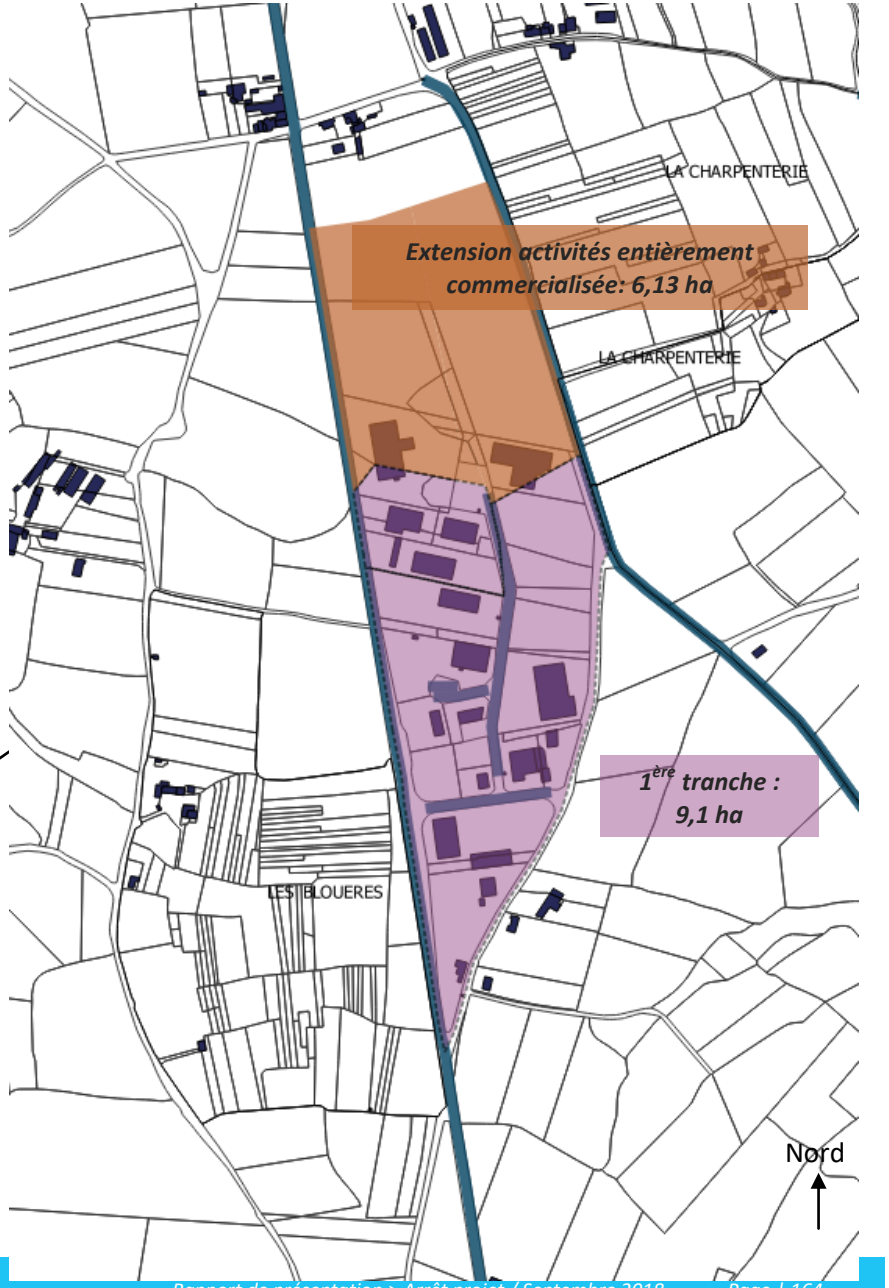


Parc structurant // Zone des Alliés // Anjou Actiparc	
Localisation	À cheval sur les communes déléguées de **Liré et Le Fuilet.** Développement en alternance (pour l'instant sur le Fuilet)). A la jonction d'axes routiers existants ou projetés majeurs (future 2x2 voies Cholet/Ancenis et 2x2 voies contournant l'agglomération nantaise et reliant les autoroutes Nantes/ Paris, Nantes/Bordeaux et les aéroports Nantes Atlantique et Notre Dame Des Landes)
Statut	Zone intercommunautaire (projet en commun avec Montrevault sur Evre, porté par Mauges Communauté)
Type d'activités	Artisanat // bureaux // Industrie // Logistique
Avancement	en cours de commercialisation
Espace total // Espace dispo	115,6 ha au total sur les deux communes dont : - **65,9 ha en réserve foncière sur Liré (31,77 à court / moyen terme et 34,12 ha à moyen / long terme) → les 34 ha 2AU sont basculés en A au PLU Orée d'Anjou. Par ailleurs, la surface restante, impactée pour partie par une zone humide, est divisée entre une zone 1AU et une zone 2AU.** - 49,7 ha sur le Fuilet dont 2,9 ha déjà vendu, 7,6 ha en cours de commercialisation et le reste en réserve foncière



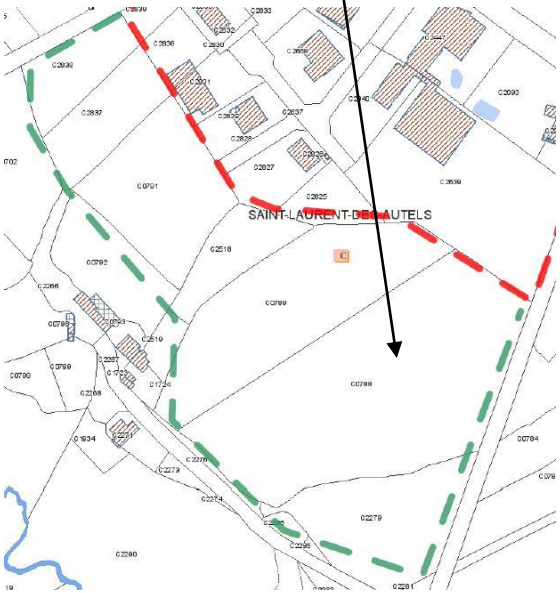
Parc intermédiaire des Couronnières à Liré	
Localisation	À 2,7 km au sud du bourg de Liré, le long de la D763 (axe majeur Ancenis / Vallet)
Statut	Communal
1ère tranche, en violet sur le plan ci-contre et zonée Uy au PLU communal	Artisanat et activités de commerce en majorité 9,1 ha au total // 8,5 ha occupés par onze entreprises (parcelles de **7730 m² en moyenne**) // **plus de dispo foncière**
Extension, en marron sur le plan ci-contre, divisée en zone 1AUy et 1AUys différenciée par les règles de hauteur au PLU communal	Principalement des artisans (métallerie, peinture, carrelage…) 6,13 ha / **entièrement commercialisés** (voir extrait PA ci-dessous) ***N.B. : le cadastre ci-contre n'indique pas l'ensemble des dernières constructions, en revanche le plan ci-dessous indique les parcelles réellement disponibles***





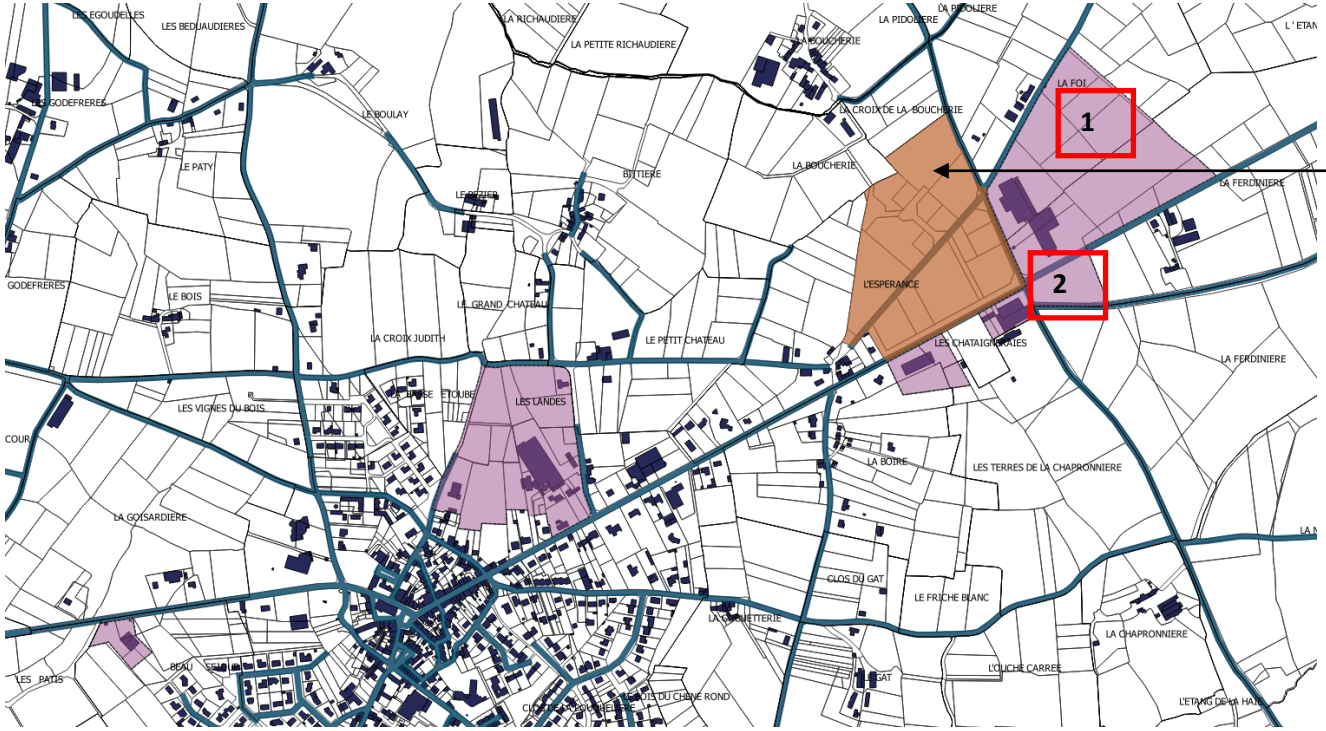
Parc intermédiaire des Mortiers à Saint-Laurent-des-Autels	
Localisation	A l'ouest du bourg Une autre zone de 17 ha est recensée et inscrite au PLU communal à l'entrée est du bourg
Statut	Communal
Type d'activités	Artisanat, industrie, activités de services et de commerce
Espace total // Espace dispo	11,6 ha au total. La partie la plus proche du bourg constituant la première tranche est déjà complètement occupée. On compte 14 **entreprises sur 6,5 ha soit des parcelles de 4650 m² en moyenne.** La zone plus éloignée du bourg constituera la deuxième tranche sur environ 5 ha. Cette deuxième tranche déjà zonée en zone urbaine au PLU communal est en cours d'aménagement. 1 extension en cours pour répondre aux besoins en matière d'artisanat de proximité

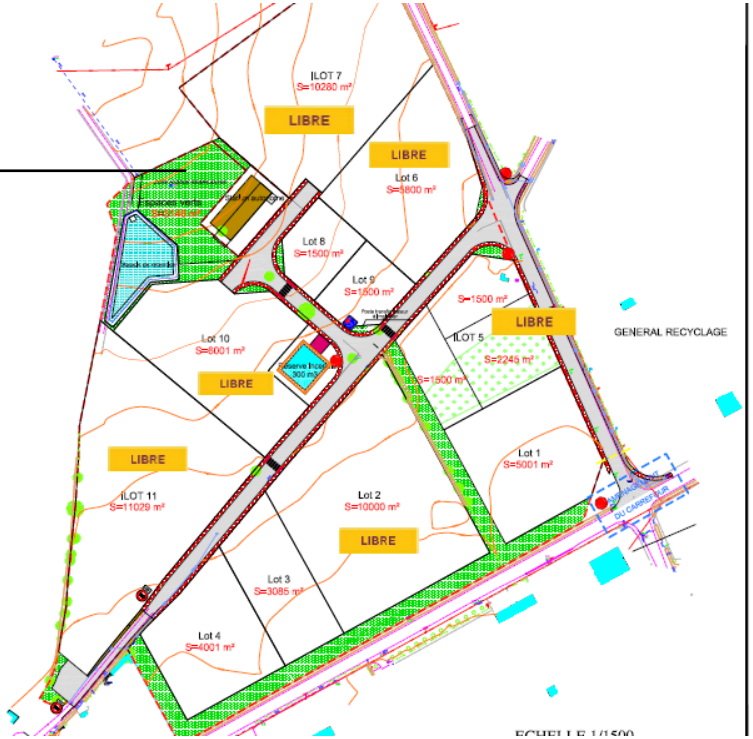






Parc intermédiaire des Châtaigneraies à Landemont	
Localisation	Au nord-est du bourg en direction de Saint-Laurent-des-Autels. Une autre zone de 6,2 ha est recensée et inscrite au PLU communal entre le bourg et la zone des Châtaigneraies.
Statut	Communal
Type d'activités	Principalement des artisans (maçonnerie, rénovation, peinture)
Espace total // Espace dispo	3,7 hectares à commercialiser (source Mauges Communauté) au niveau du PA ci-dessous Réserves foncières 1 et 2 maîtrisées par entreprises sur zone : 6,5 hectares



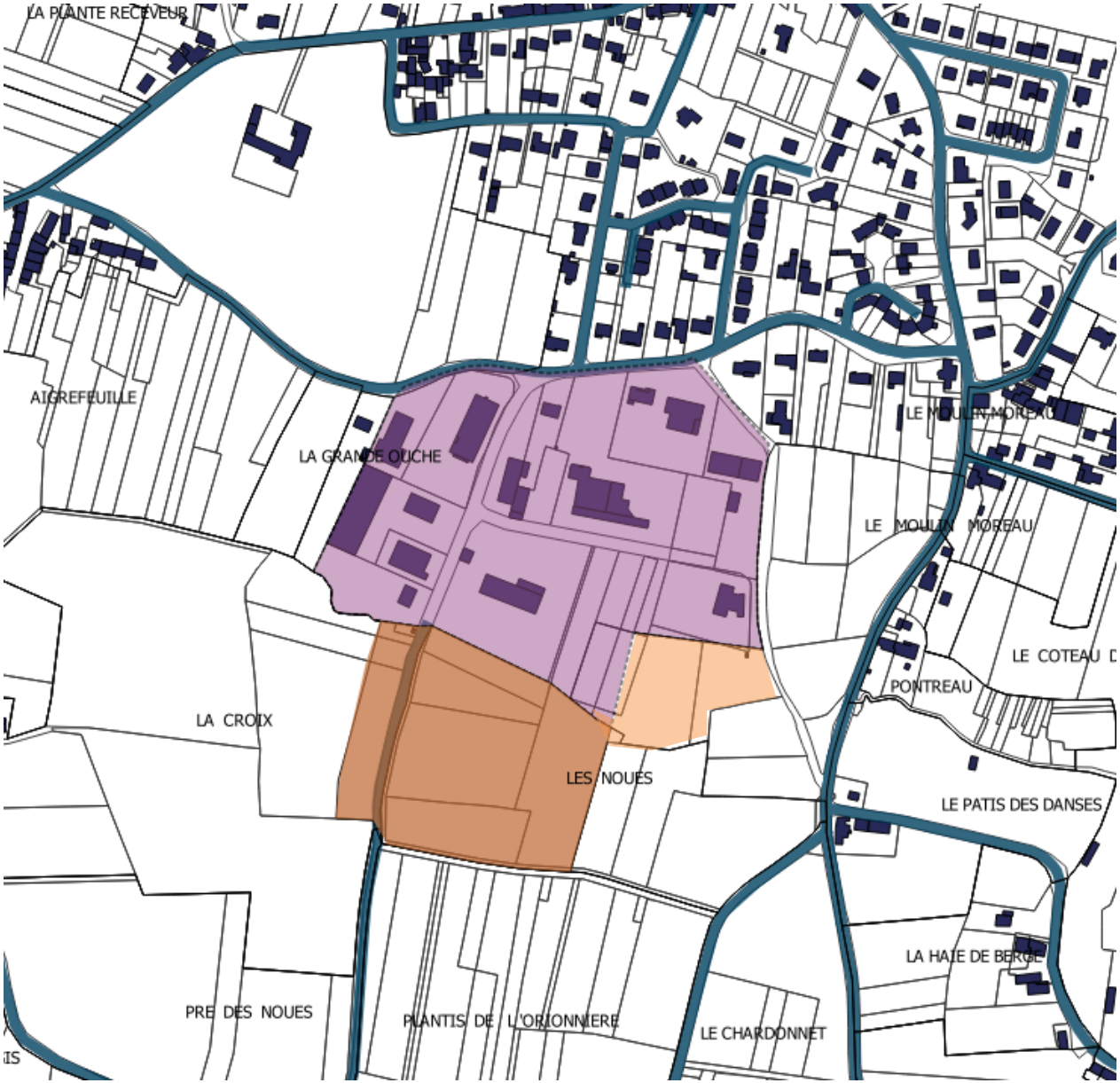


Zone de proximité du Clos Sainte Barbe à Bouzillé	
Localisation	Au nord-ouest du bourg Une autre zone de 2,9 ha est recensée et inscrite au PLU communal au nord-est du bourg.
Statut	Communal
Type d'activités	Artisanat, activités de commerce
Espace total // Espace dispo	5,2 ha au total dont 3,2 déjà occupés par 4 entreprises soit des parcelles de 8000m² en moyenne. Reste 1,3 ha disponible à l'est de la zone (source : Mauges Communauté)



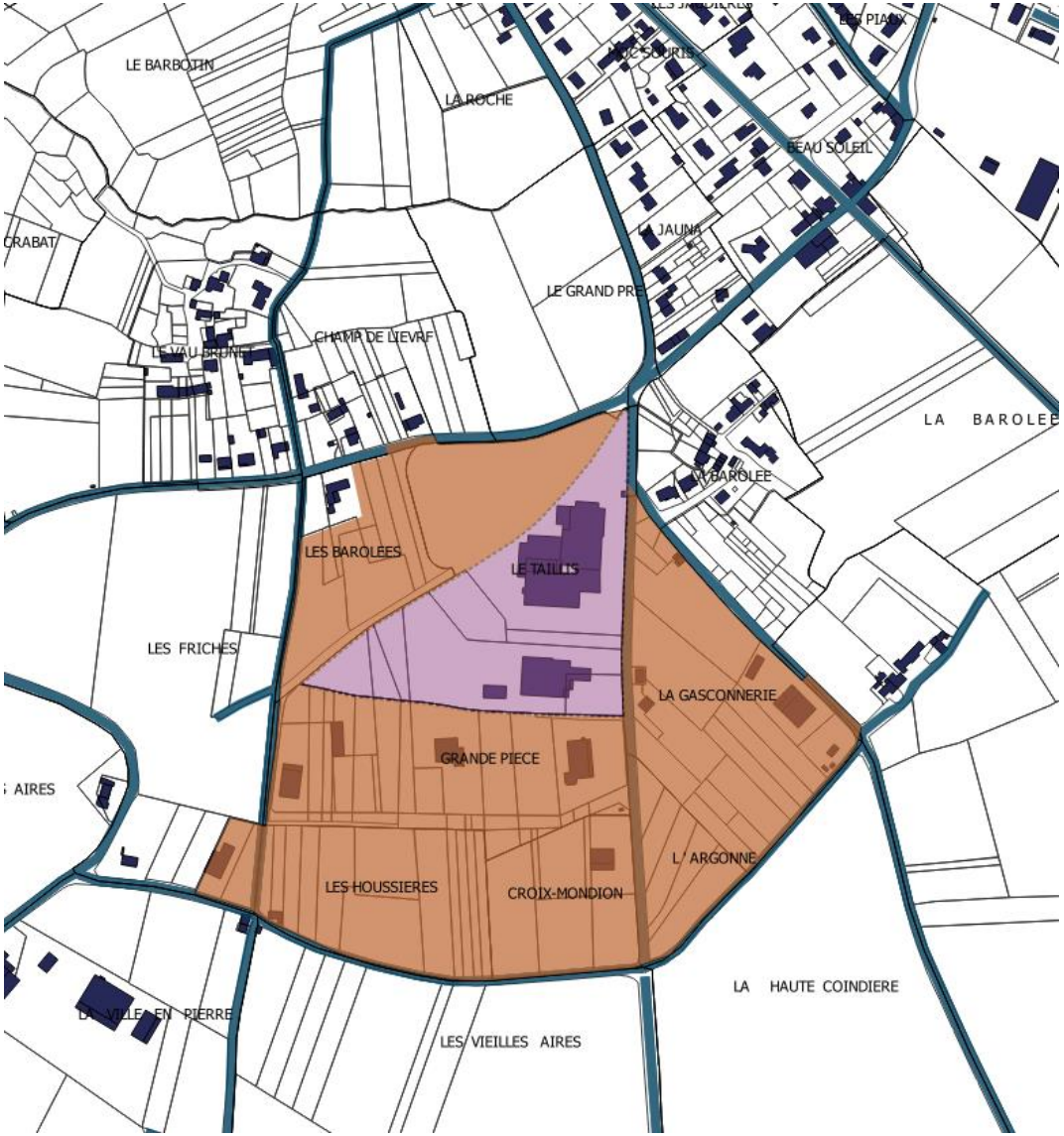
Zone de proximité du Planti Boisseau à Drain	
Localisation	Au sud du bourg
Statut	Communal
Type d'activités	Artisanat et activités de commerce en majorité 1 bâtiment relais à l'extrémité sud-est de la zone violette : Bâtiment tertiaire (bureaux, plateformes téléphoniques) représentant 1000 m² dont 560 m² loué par 3 entreprises
Espace total // Espace dispo	7 ha, en violet, occupés par 10 entreprises soit des parcelles de 7000m² en moyenne. Une extension en orange, déjà prévu dans le PLU représentant une superficie de 2,5 ha.





Zone de proximité du Taillis à Champtoceaux	
Localisation	Au sud du bourg
Statut	Communal
Type d'activités	Des artisans en majorité (peinture, couverture, menuiserie, piscine,…)
Espace total // Espace dispo	3,6 ha zonés en zone urbaine à vocation activités au PLU communal en violet sur le plan, occupés par 2 entreprises L'extension la plus au sud, à l'ouest de la RD 153 représente une superficie de 6,5 ha environ dont 3,5 occupés par 8 entreprises (soit des parcelles de 4375 m² en moyenne) et 3 ha restants à viabiliser. **0.8 ha disponibles à commercialiser (source : Mauges Communauté)**





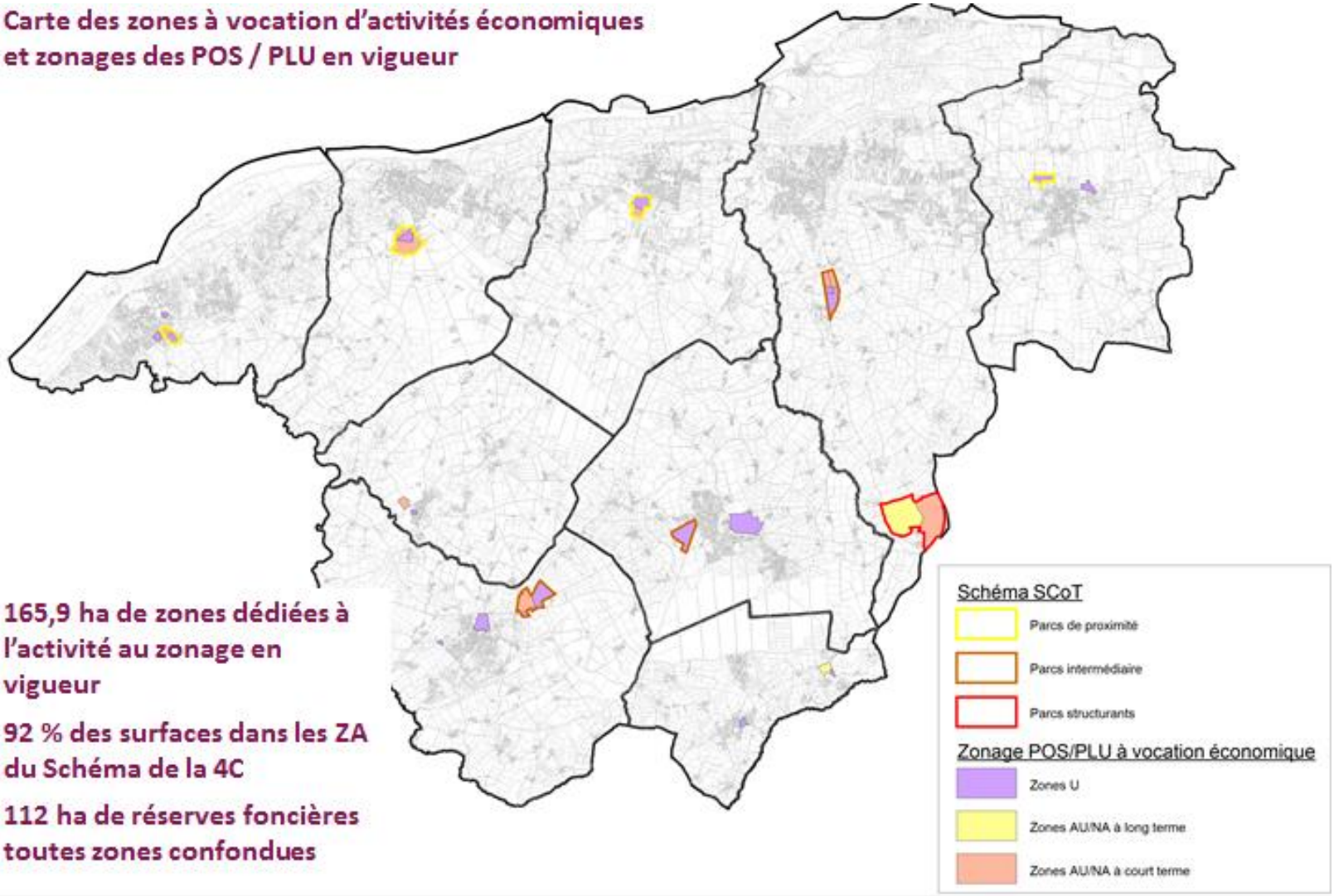
Zone de proximité de la Tancrère à la Varenne	
Localisation	Au sud-est du bourg Une autre zone de 1,6 ha (la Grande Renardière) est recensée et inscrite au PLU communal à l'ouest de la Tancrère.
Statut	Communal
Type d'activités	Artisans en majorité (peinture, carrelage, bâtiment,…)
Espace total // Espace dispo	3,1 ha en violet sur le plan ci-contre occupés par 9 entreprises soit **des parcelles de 3445m² en moyenne**. Projet d'extension en orange, déjà inscrit dans le PLU communal, sur une surface de 2,4 ha. Aménagement en cours (1,2 ha cessibles).





Identification des dents creuses et potentiels de densification
au sein des zones d'activités du territoire

Carte des zones à vocation d'activités économiques et zonages des POS / PLU en vigueur



165,9 ha de zones dédiées à l'activité au zonage en vigueur

92 % des surfaces dans les ZA du Schéma de la 4C

112 ha de réserves foncières toutes zones confondues

Commune	Parc structurant	Surface en extension urbaine	Zone pré-existante par rapport au SCoT	Conso max SCoT en extension 20 ans hors 1AU existantes	Dents creuses
Liré/Fuillet	Les Alliés	32	OUI		0
	sous total	**32**		23 ha	
Commune	**Parcs intermédiaires**	Surface en extension urbaine			Dents creuses
Liré	Parc intermédiaire des Couronnières	4,6	NON		0
Saint-Laurent-des-Autels	Parc intermédiaire des Mortiers	6,6	OUI (4,3 ha) et NON (2,3 ha)		0
Landemont	Parc intermédiaire des Châtaigneraies	0	OUI		10,2
	sous total	**11,2**		24 ha	10,2
Commune déléguée	**Parcs de proximité**	Surface en extension urbaine			Dents creuses
Bouzillé	Zone de proximité du Clos Sainte Barbe	2,3	OUI		1,3
Drain	Zone de proximité du Planti Boisseau	2,5	OUI		0
Champtoceaux	Zone de proximité du Taillis	4,3	OUI		10,3
La Varenne	Zone de proximité de la Tancrère	0	OUI		1,2
	sous total	**9,1**		13 ha	12,8
	TOTAL	**52,3**			**23**

6.6. Agriculture

Un diagnostic agricole spécifique, réalisé par la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire est annexé au présent diagnostic (annexe n°2).

5.7. Tourisme

Capitalisant sur l'atout touristique que représente la façade sur la Loire, un office de tourisme intercommunal « Une autre Loire » a été créé sur les périmètres des Communautés de Communes de Saint Florent le Vieil et Montrevault Communauté et de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Les trois offices de tourisme « historiques » ont fusionné au profit de Mauges Tourisme.

Hébergements

Campings	• Les Grenettes (La Varenne) : 20 emplacements • Beauregret (Drain) : 45 emplacements + 45 emplacements camping-car • Les Babins (Bouzillé) : 40 emplacements Soit **105 emplacements** + 45 emplacements camping-car
Hôtel	• Le Champalud (Champtoceaux) : 19 chambres • Château de la Colaissiere (St-Sauveur) : 15 chambres Soit **80 personnes** hébergées au total
Chambres d'hôtes	**65 personnes** hébergées au total
Gîtes	**70 personnes** hébergées au total
Hébergement de groupes	**109 personnes hébergées au total**
TOTAL	**105 emplacements en campings + 45 emplacements camping-car + 324 places dans les hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, hébergement de groupes.**

La commune nouvelle d'Orée d'Anjou dispose d'une offre en hébergement touristique marchand diversifiées et non négligeable :

Source : Office de Tourisme Une Autre Loire

La majorité de cette offre se situe en bords de Loire en lien avec l'itinéraire Loire à vélo.

Le territoire compte par ailleurs 3 aires de camping-car communales publiques :

- Aire de Camping-Car le Cul du Moulin (Champtoceaux)
- Aire de Camping-Car le Champalud (Champtoceaux)
- Aire de Camping-Car (Liré)

Des salles de réception sont également implantées sur tout le territoire :

- Salle de réception La Turmelière (Liré)
- Salle de réception la Guichetière (Bouzillé)
- Salle de réception l'Ecurie (Saint Laurent des Autels)
- Salle de réception la Crémaillère (Saint Laurent des Autels)
- Salles de réunion Château de la Colaissière (Saint Sauveur de Landemont)

Au regard de l'attractivité touristique croissante du territoire (développement du tourisme local, montée en puissance significative du parcours « La Loire à Vélo », promotion du tourisme rural…), il semble que l'offre en matière d'infrastructures touristiques puisse être améliorée (tant qualitativement (notamment en la diversifiant et en l'adaptant aux aspirations contemporaines) que quantitativement).

Sites touristiques

Les principaux sites touristiques et lieux de visite du territoire sont :

- Musée Joachim du Bellay (Liré) et château de la Turmelière
- Bateaux Promenade La Luce (Champtoceaux). Ce site, majeur pour le développement touristique d'Orée d'Anjou fait l'objet d'un projet de développement à moyen terme, qui s'accompagnera nécessairement du respect des enjeux environnementaux qui lui sont propres : périmètre de captage d'eau potable, Natura 2000…
- Parc Animalier Natural'Parc (Saint Laurent des Autels)
- Village de la Patache, panorama le Champalud, panorama église de la Varenne…

Les chiffres transmis par l'Office de Tourisme concernant les trois premiers sites listés ci-dessus indiquent une hausse de la fréquentation totale entre 2009 et 2013.

Fréquentation cumulée du musée Joachim du Bellay, du bateau à passagers La Luce et du parc animalier (source : Office de Tourisme)

2009	29093 visiteurs payants
2010	28765 visiteurs payants
2012	37697 visiteurs payants
2013	39840 visiteurs payants

La période couverte est d'avril à septembre. Certains chiffres de l'année 2011 sont manquants et ne peuvent être cumulés.

6. Équipements / services

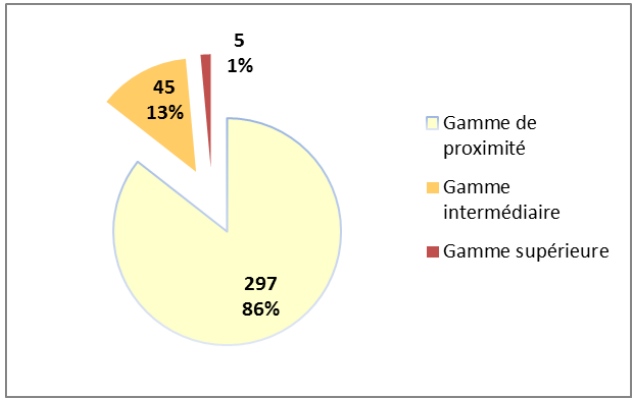
La **base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE** est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

Pour la base d'équipements de 2012, 97 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

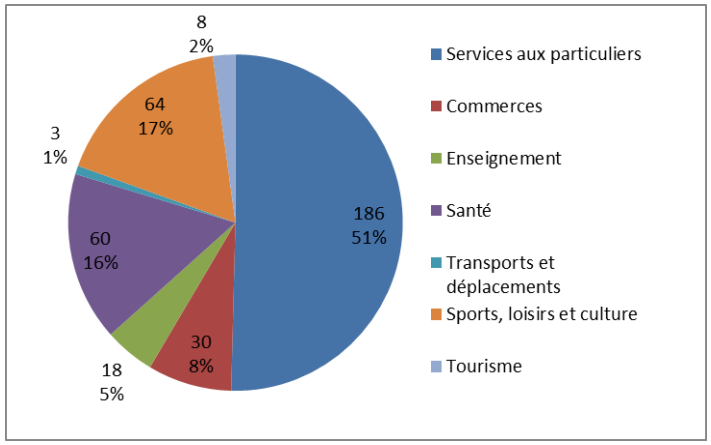
- **Gamme de proximité** (29 équipements différents) : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste…
- **Gamme intermédiaire** (32 équipements différents) : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public…
- **Gamme supérieure** (36 équipements différents) : Lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi…

Une commune déléguée qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme. La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et **met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population**. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

Au total, le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou recense 369 équipements, services et commerces de la BPE de l'INSEE en 2012. La plupart des équipements du territoire font partie de la gamme de proximité (86% des équipements et services). 13% des équipements sont intégrés à la gamme dite intermédiaire, soit 45 équipements dont les 2 collèges de Champtoceaux ou encore le supermarché de cette même ville.

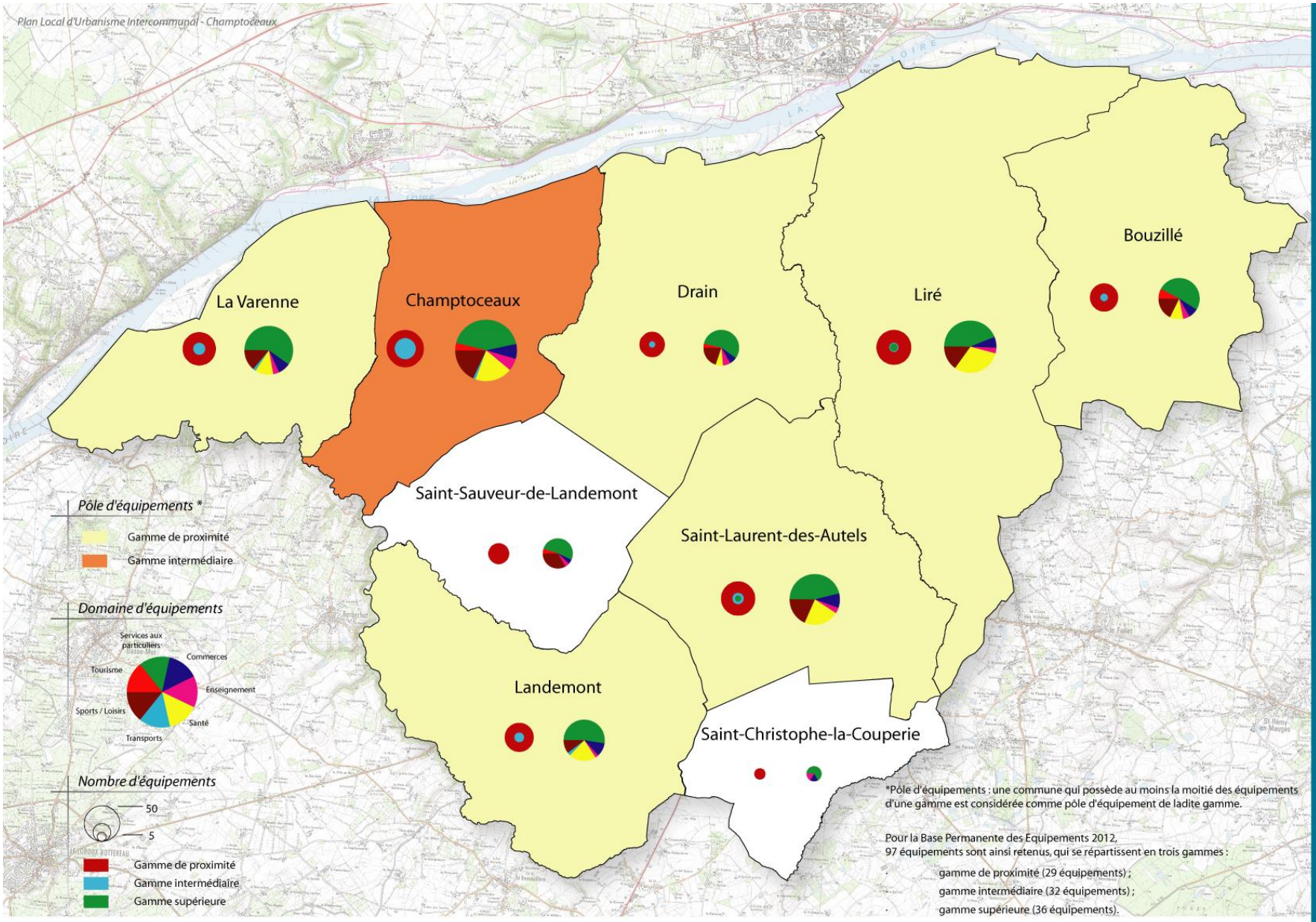


Il s'agit à 51% de services aux particuliers, suivi par les équipements sportifs, de loisirs et culturels (17%) puis la santé (16%)



Selon la définition de l'INSEE, 6 communes déléguées sont identifiées comme pôle d'équipement de proximité et seuls la commune déléguée de Champtoceaux est identifiée en pôle d'équipement intermédiaire.

Composition des gammes d'équipements



*Pôle d'équipements : une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme pôle d'équipement de ladite gamme.

Pour la Base Permanente des Equipements 2012,
97 équipements sont ainsi retenus, qui se répartissent en trois gammes :

- gamme de proximité (29 équipements) ;
- gamme intermédiaire (32 équipements) ;
- gamme supérieure (36 équipements).

(Source données : INSEE, BPE 2012)

N

0 2 Kilomètres

Niveau d'équipements et de services à la population	Bouzillé	Champtoceaux	Drain	Landemont	Liré	Saint-Christophe-la-Couperie	Saint-Laurent-des-Autels	Saint-Sauveur-de-Landemont	La Varenne	Total PLUi	
Total en nombre	39	77	30	38	54	6	54	21	50	369	
Services aux particuliers	20	33	17	20	26	4	25	11	30	186	50%
Commerces	3	6	2	4	4	1	5	1	4	30	8%
Enseignement	2	5	2	1	2	1	2	1	2	18	5%
Santé	4	15	2	8	13	0	12	0	6	60	16%
Transports et déplacements	0	1	0	1	0	0	0	0	1	3	1%
Sports, loisirs et culture	7	14	6	4	9	0	10	7	7	64	17%
Tourisme	3	3	1	0	0	0	0	1	0	8	2%
Total en nombre (dans la gamme)											
Gamme de proximité	31	54	26	32	45	6	44	18	41	297	80%
Gamme intermédiaire	3	18	2	5	4	0	6	0	7	45	12%
Gamme supérieure	0	0	0	0	3	0	2	0	0	5	1%
Total par type d'équipements											
Gamme de proximité	**20**	**25**	**18**	**22**	**20**	5	**22**	11	**21**		
Gamme intermédiaire	2	**15**	2	5	4	0	6	0	5		
Gamme supérieure	0	0	0	0	1	0	1	0	0		

BPE 2012

L'offre de santé du territoire

1. *Contrat Local de Santé (CLS) 2017-2021 signé entre Mauges Communauté et l'ARS en novembre 2016.*

Le Contrat local de santé est pensé comme un levier de recomposition de l'offre de santé dans un objectif de complémentarité et de coordination des acteurs conformément aux évolutions de modes de prise en charge et à la diversité de leurs modalités :

- Sur le volet de l'offre de premier recours, les objectifs du CLS sont de renforcer la réflexion coordonnée sur l'offre de premier recours, le développer le travail collaboratif et l'approche coordonnée entre les professionnels de santé et de faire monter en puissance les projets de santé des pôles et des MSP ;

- Sur le volet de l'offre sanitaire, les objectifs du CLS sont d'objectiver les besoins du territoire, de penser une offre cohérente à l'échelle du territoire, de structurer une offre viable et de développer de nouvelles offres ;

- Sur le volet de l'offre médico-sociale, les objectifs du CLS sont de penser une offre de service innovante et des dispositifs intégrés dans une approche « parcours ».

Le CLS a pour enjeu de passer d'une logique de prescription à une logique de concertation faisant appel aux collaborations entre les acteurs du territoire.

La définition des axes stratégiques du CLS s'appuie sur le diagnostic partagé ainsi que sur les thématiques « socles » répondant aux objectifs prioritaires du PRS 2012 – 2017. Le CLS de Mauges Communauté est décliné en quatre axes :

- Prévention, promotion de la santé et environnement

- Accès aux soins, offre de santé et projet de santé du territoire

- Parcours (personnes âgées, personnes handicapées, publics spécifiques)

- Suivi et évaluation du CLS

2. *Le projet de santé communal d'Orée-d'Anjou*

Validé début 2016, le projet de santé communal fixe quatre objectifs majeurs :

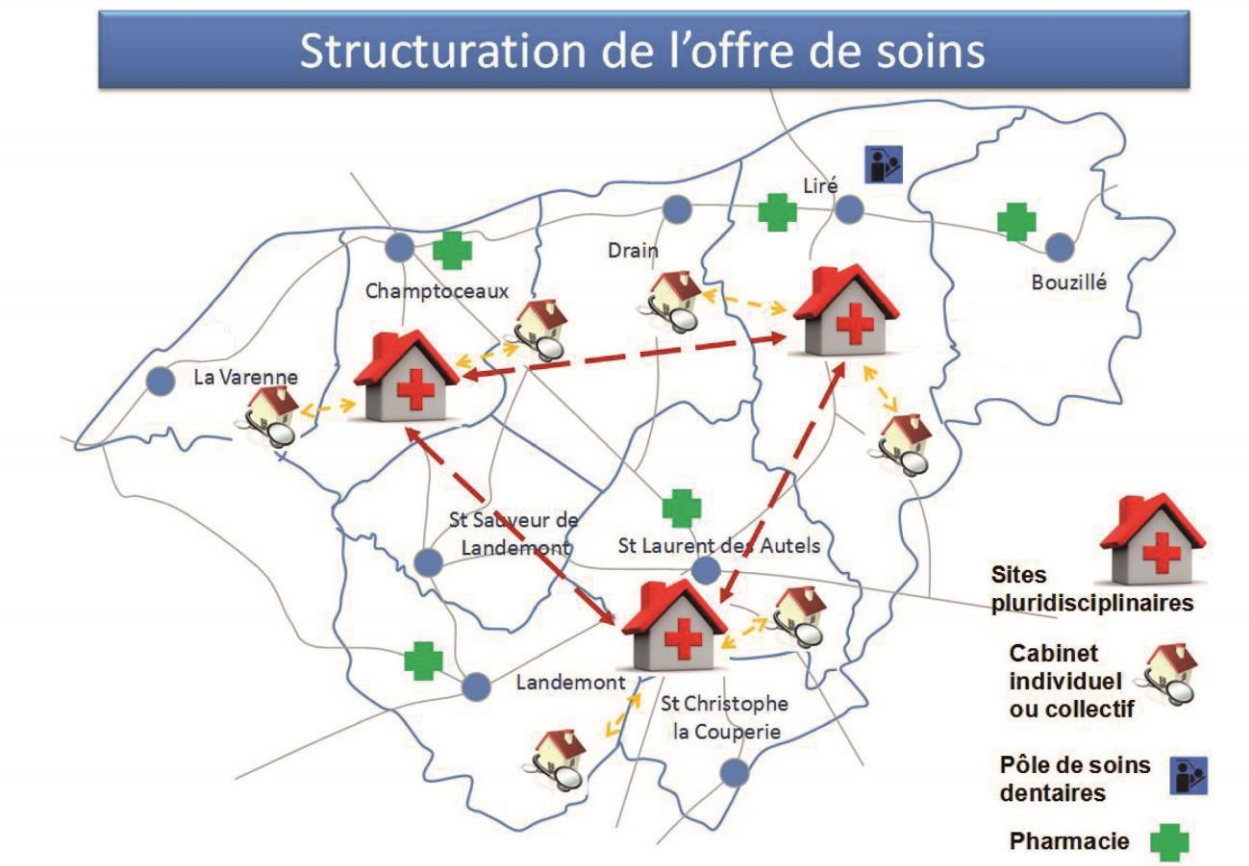
- Organiser l'offre de soins sur le territoire ;
- Attirer de nouveaux praticiens ;
- Développer un travail de prévention en interdisciplinarité ;

- Améliorer la prise en charge des patients.

En termes d'organisation territoriale, le projet de santé Orée d'Anjou va se structurer autour d'une Maison de santé multi-site. Elle intègre trois sites pluri-professionnels (Champtoceaux, Liré, Saint-Laurent-des-Autels), des pharmacies, un pôle de soins dentaires et un certain nombre de professionnels exerçant en cabinet individuel ou collectif.

La mise en place de cette maison de santé multi-sites doit permettre à tout habitant du territoire d'être situé à **5 kilomètres maximum d'un site pluri-professionnel**.

L'antenne de Liré a été livrée fin 2017 et le projet de construction de l'antenne de Saint-Laurent-des-Autels est en cours d'étude.



Il devra permettre de mieux structurer l'offre sur le bi-pôle Landemont/St-Laurent avec la construction de la maison de santé à St-Laurent d'un côté et le regroupement des EHPAD à Landemont de l'autre.

Aménagement numérique

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire
- le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré
- l'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) du Maine-et-Loire est un cadre de référence commun aux différents acteurs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, utilisateurs finaux et différents intervenants, partenaires ou prestataires, opérateurs.

La mission du SDTAN est double :

- Favoriser la cohérence des initiatives publiques ;
- Favoriser l'articulation des initiatives publiques avec l'investissement privé.

À l'identique des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et autres documents associés à l'aménagement du territoire, le SDTAN devient un outil de la programmation de l'intervention des acteurs dans le secteur du numérique. Les orientations du SDTAN 49 sont les suivantes :

Pour les particuliers :

L'apport d'un meilleur service haut débit aux habitants, de niveau au moins Triple Play, est une priorité pour le territoire. Afin de résorber à court terme les zones grises ADSL (4Mbit/s), il importe d'améliorer le niveau de service accessible aux habitants.

Pour les entreprises :

L'apport d'un service de qualité aux entreprises reste une priorité pour une grande partie du territoire. L'offre actuelle est améliorable en termes de tarification et de couverture géographique. En outre, il serait utile de renforcer la communication et la pédagogie sur les services offerts par Melis@ (réseau d'initiative publique) auprès des EPCI.

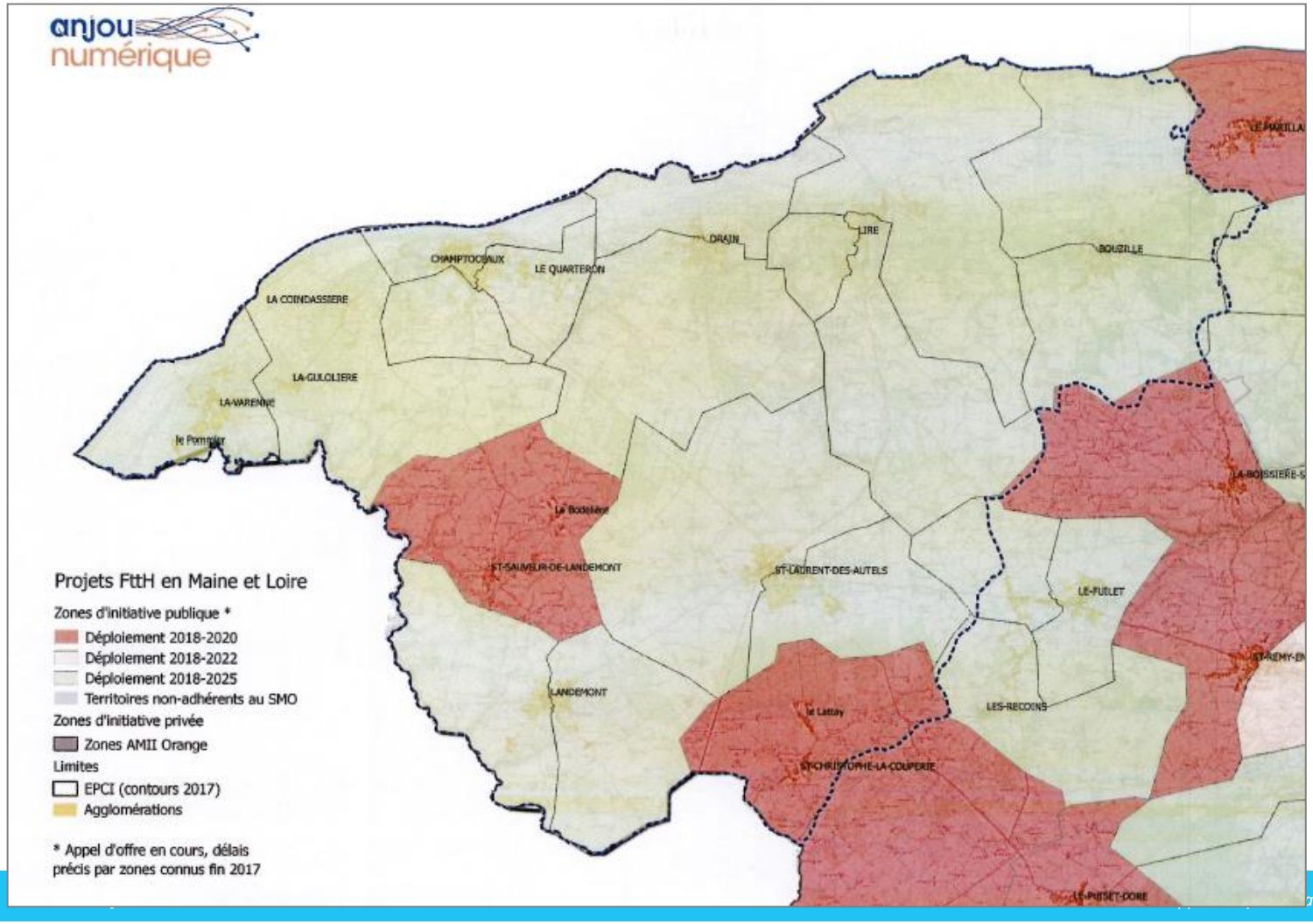
Pour les acteurs publics :

Le raccordement en très haut débit des sites publics est une préoccupation de deuxième niveau, mais qui doit tout de même être prise en compte dans le SDTAN.

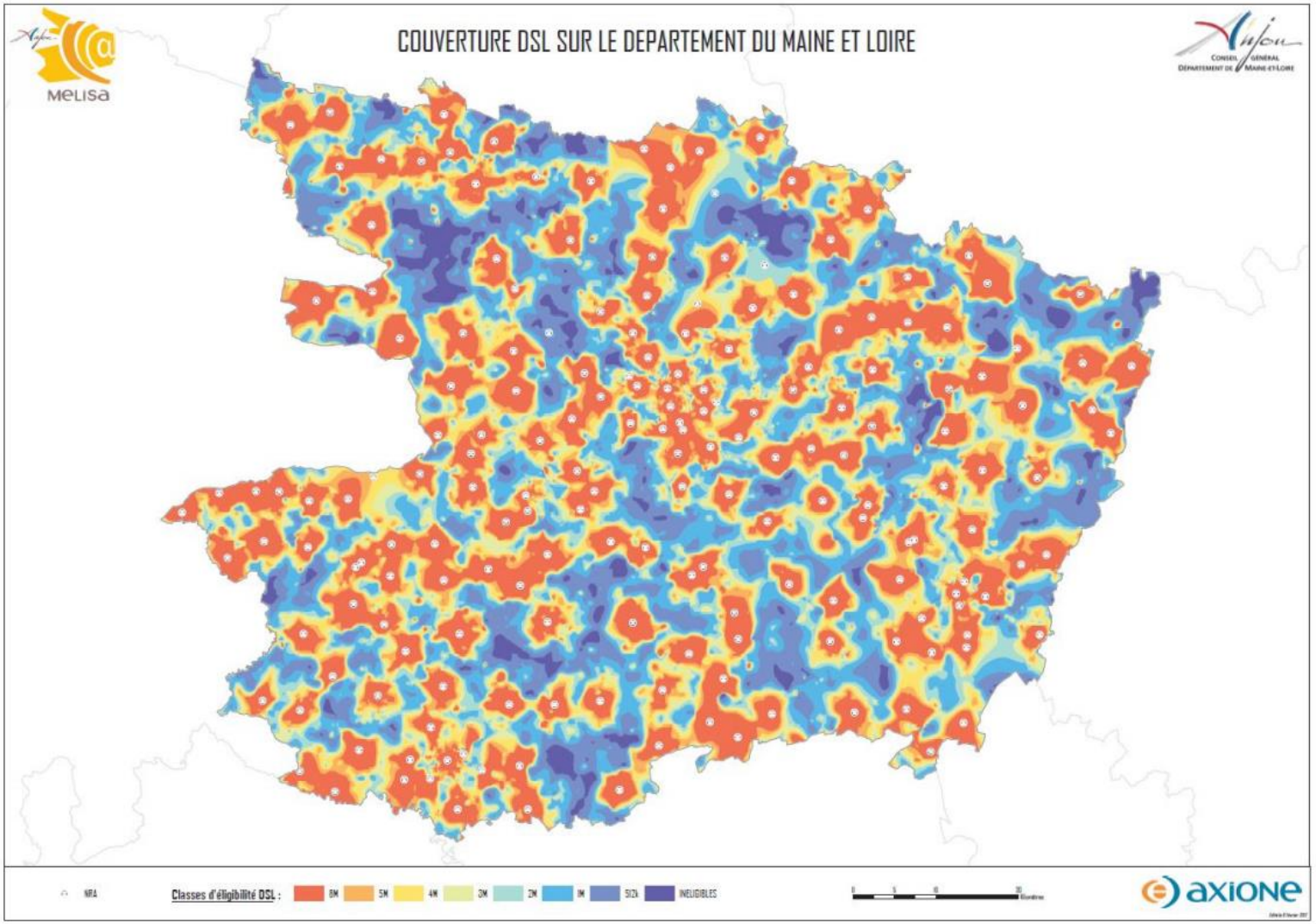
Le SDTAN a été approuvé en 2016. Le projet arrêté par le Syndicat Mixte Ouvert « Anjou Numérique » prévoit le raccordement à la fibre optique de l'ensemble des locaux (grand public et professionnels) entre 2018 et

2025. Les déploiements sont prévus sur Saint Sauveur de Landemont et Saint Christophe la Couperie entre 2018 et 2020.

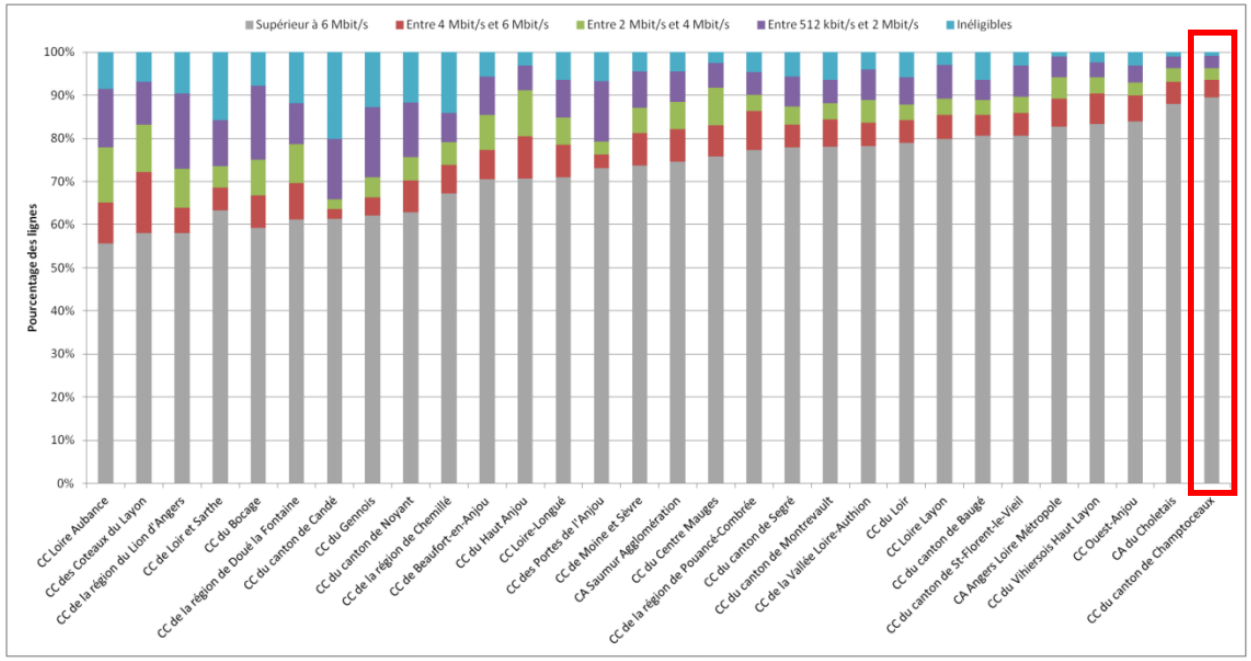
« En attendant la fibre », le SMO accorde des aides aux solutions hertziennes (Wimax, satellite, 4G). Pour tout renseignement : contact@anjou-numerique.fr.



Le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou dispose globalement d'une bonne couverture ADSL, mais des zones blanches demeurent comme l'indique la carte ci-dessous.



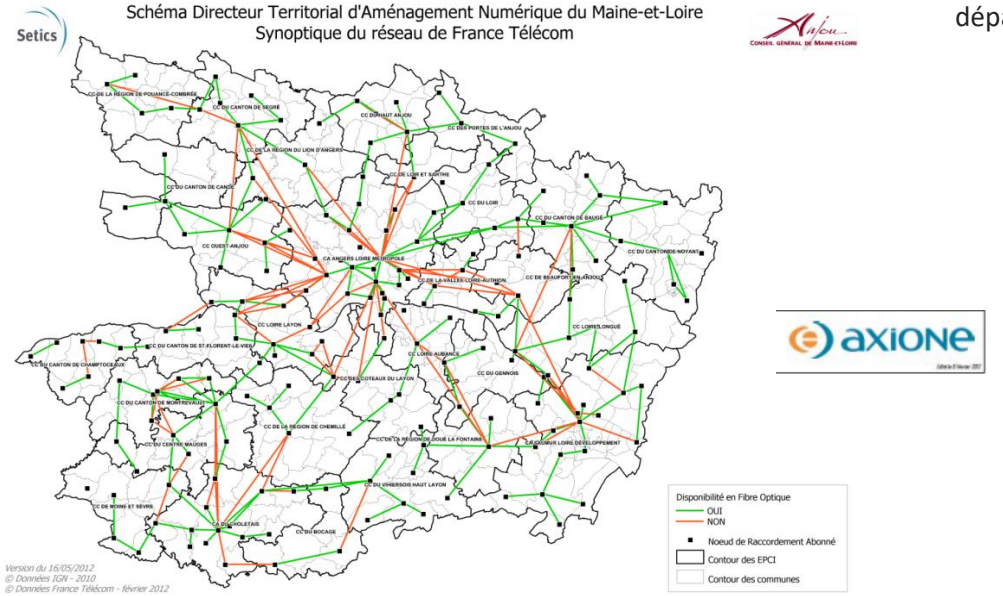
La Commune nouvelle d'Orée d'Anjou est le territoire du Maine-et-Loire où le taux d'inéligibilité ADSL est le plus bas et où le taux d'éligibilité supérieur à 6Mbit/s est le plus important (90% environ).



Source : SDTAN du Maine-et-Loire

Réseaux des opérateurs privés

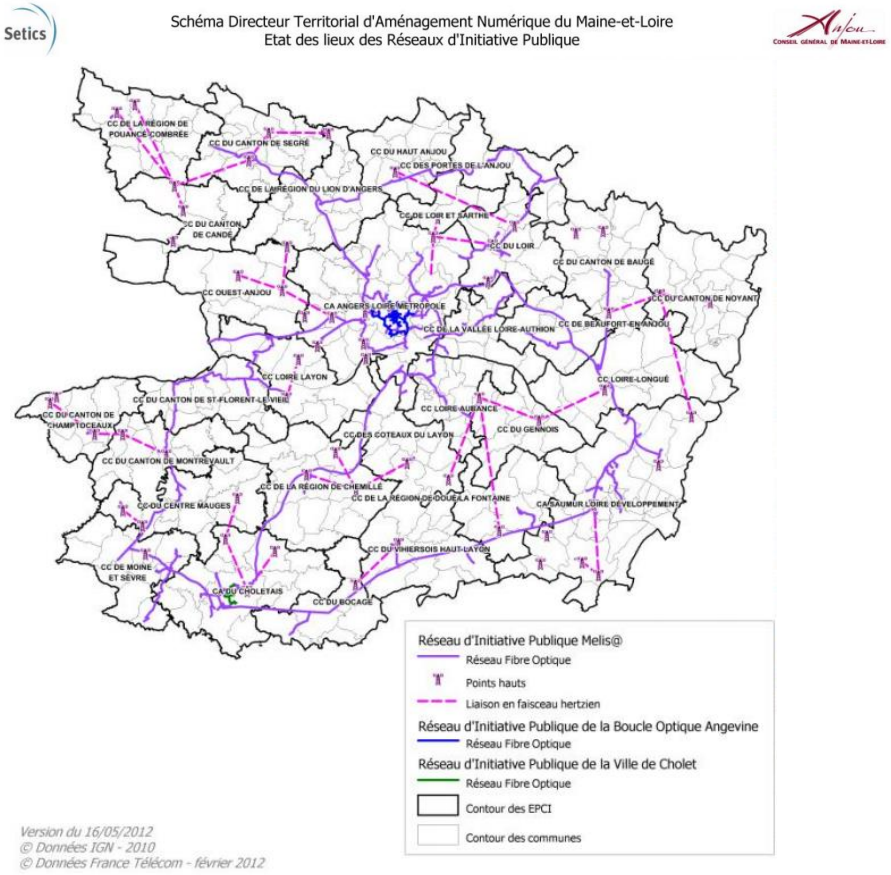
La carte ci-après présente un synoptique du réseau de l'opérateur historique et la présence de fibre optique dans les liens de transmission optiques inter-NRA de France Télécom. Au bout de la ligne de cuivre se trouve le nœud de raccordement d'abonnés, aussi appelé NRA ou central téléphonique.



Dans l'optique de la réalisation d'un maillage complet en fibre optique du département, les réseaux et infrastructures existants sont essentiels afin de limiter les coûts de déploiement. En particulier, les fourreaux de l'opérateur historique sont mobilisables pour le déploiement de la fibre optique dans les réseaux de desserte.

Réseaux d'initiative publique

Melis@, le réseau d'initiative publique du Département compte plus de 850 km d'infrastructures en fibre optique, principalement déployés pour dégrouper des NRA ou raccorder des zones d'activité. Il s'agit d'une infrastructure de collecte essentielle qui vient compléter le réseau de collecte de l'opérateur historique sur le territoire. La carte ci-après présente l'état des lieux des réseaux d'initiative publique Mélis@ sur le département du Maine-et-Loire.


Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Maine-et-Loire
Etat des lieux des Réseaux d'Initiative Publique
Setics
Anjou
Conseil Général de Maine-et-Loire
CC DE LA REGION DE POUANCE-COMBREE
CC DU CANTON DE SEGRE
CC DU HAUT ANJOU
CC DES PORTES DE L'ANJOU
CC DE L'AIREGION DU LION D'ANGERS
CC DU CANTON DE CANDE
CC DE LOIR ET SARTHE
CC DU LOIR
CC DU CANTON DE BAUGE
CC OUEST-ANJOU
CA ANGERS LOIRE METROPOLE
CC DU CANTON DE NOYANT
CC DE LA VALLEE LOIRE-AUTHION
CC DE BEAUFORT-EN-ANJOU
CC LOIRE LAYON
CC LOIRE-LONGUE
CC DU CANTON DE ST-FLORENT-LE-VIEIL
CC LOIRE-AUBANCE
CC DU CANTON DE CHAMPTOCEAUX
CC DU GENNOIS
CC DES COTEAUX DU LAYON
CC DU CANTON DE MONTREVAULT
CC DE LA REGION DE CHEMILLE
CC DE LA REGION DE DOUE-LA FONTAINE
CC DU CENTRE MAUGES
CA SAUMUR LOIRE DEVELOPPEMENT
CC DU VIHIERSOIS HAUT-LAYON
CC DE MOINE ET SEVRE
CA DU CHOLETAIS
CC DU BOCAGE
Réseau d'Initiative Publique Melis@
Réseau Fibre Optique
Points hauts
Liaison en faisceau hertzien
Réseau d'Initiative Publique de la Boucle Optique Angevine
Réseau Fibre Optique
Réseau d'Initiative Publique de la Ville de Cholet
Réseau Fibre Optique
Contour des EPCI
Contour des communes
Version du 16/05/2012
© Données IGN - 2010
© Données France Télécom - février 2012

7. Transports et déplacements

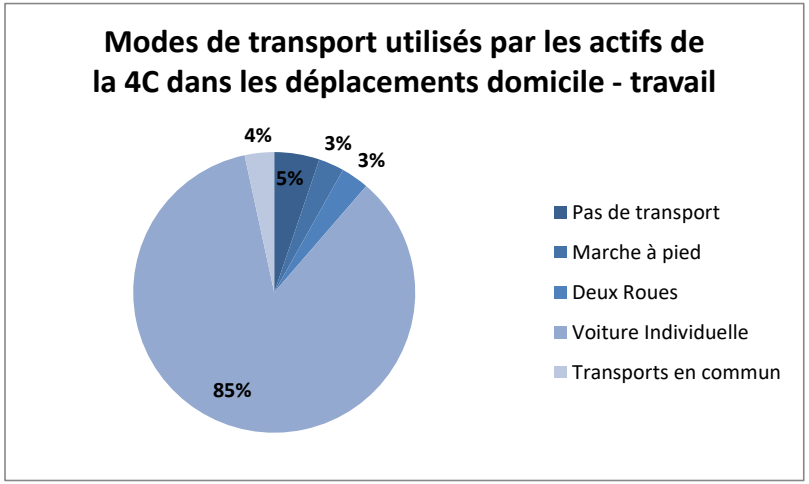
NB : la compétence mobilités est exercée par Mauges Communauté (Autorité Organisatrice des Mobilités). Elle assure, sur son ressort territorial, le transport voyageurs (TAD – lignes régulières) et transport scolaire.

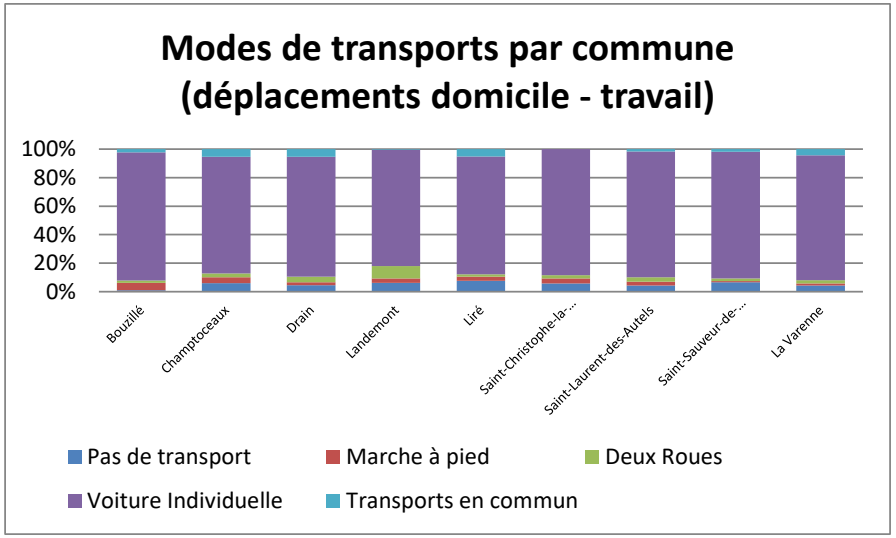
7.1. La mobilité des personnes

La mobilité quotidienne liée au travail

Les modes de transports utilisés par les actifs pour effectuer ces déplacements quotidiens représentent des parts variables selon le positionnement de la commune (éloignement aux gares notamment) (Source Observatoire Région Pays de la Loire).

À l'échelle communale, la voiture représente le mode de déplacement privilégié (85% des déplacements domicile – travail) tandis que la marche à pied et les transports en commun représentent respectivement 3% et 4% de ces mêmes déplacements.





	Pas de transport	Marche à pied	Deux Roues	Voiture Individuelle	Transports en commun
Bouzillé	1,1%	5,0%	1,7%	89,9%	2,2%
Champtoceaux	6,0%	4,1%	2,6%	82,0%	5,3%
Drain	4,5%	2,0%	4,0%	84,2%	5,3%
Landemont	6,2%	3,1%	8,7%	81,5%	0,5%
Liré	7,7%	2,9%	1,5%	82,8%	5,1%
Saint-Christophe-la-Couperie	5,8%	3,5%	2,3%	88,4%	0,0%
Saint-Laurent-des-Autels	4,3%	2,8%	3,1%	88,2%	1,6%
Saint-Sauveur-de-Landemont	6,5%	0,9%	1,9%	88,8%	1,9%
La Varenne	4,3%	1,4%	2,4%	87,6%	4,3%

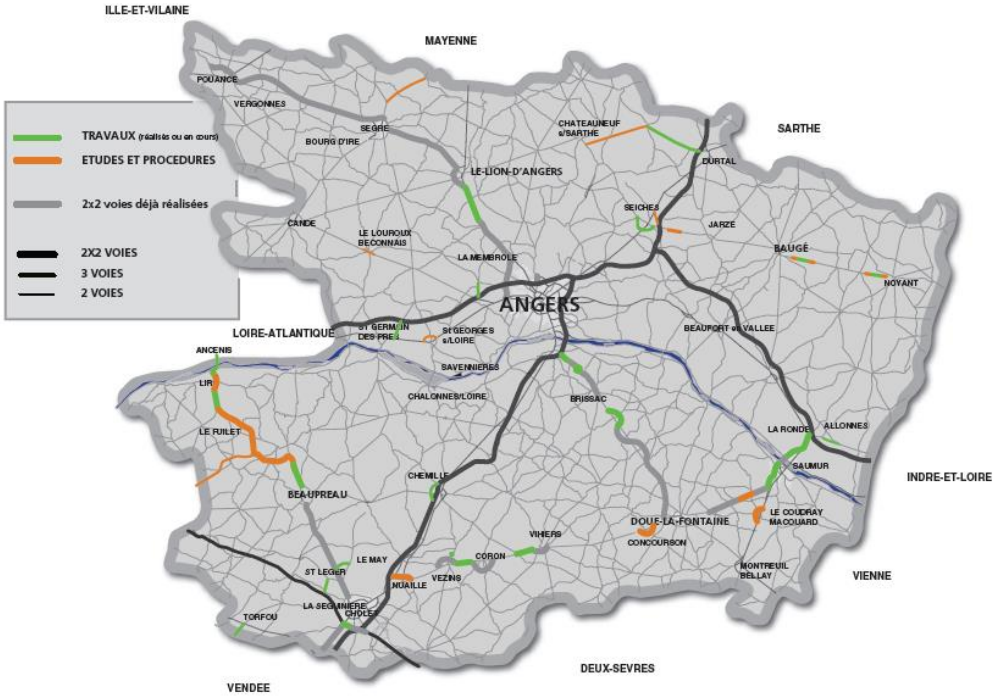
Des disparités significatives dans l'utilisation des différents modes de transport sont à souligner entre les différentes communes déléguées du territoire. Ainsi, les communes de Landemont et Liré, situées à proximité immédiate des gares d'Ancenis et d'Oudon disposent de la part la moins importante en matière de déplacements en voiture individuelle, avec la commune déléguées de Landemont. Concernant Landemont, la « faible » part de déplacements en voiture individuelle est à relier à la part importante de déplacements deux roues comparativement au reste du territoire. Par ailleurs, les communes déléguées de Champtoceaux, Landemont et Liré revêtent un caractère de centralité (commerces et services en centre-bourg permettant un accès au lieu de travail via des modes de déplacements doux). Ce caractère de centralité se fait nettement moins ressentir à Saint Laurent des Autels.

Champtoceaux, Liré, La Varenne et Drain sont les communes déléguées où la part de déplacements domicile-travail en transports en commun est la plus importante. Cette spécificité est à relier à la proximité des gares en Nord Loire, et non à une meilleure desserte en transports en commun (voir partie ci-après).

7.2. La structuration du réseau viaire

Un axe Nord – Sud et un axe Est-Ouest structurant les déplacements à l'intérieur de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou

Le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou est structuré par la RD 763 permettant de relier Ancenis à Clisson par Vallet. La RD23 relie Saint Laurent au Loroux Bottereau. Une déviation du bourg de Liré a été réalisée au cours des années 2000. Le bourg de Saint Laurent des Autels est aujourd'hui toujours traversé par cet axe. Le Conseil Départemental



Plan routier départemental – CG49 – 2013-2018

de Maine-et-Loire porte actuellement un projet de liaison entre Beaupréau et Ancenis (mise à 2*2 voies entre Beaupréau et Saint Pierre Montlimart et au Sud de Liré).

Connectées à la RD 763, RD 17 (Champtoceaux – Saint Laurent des Autels), RD 751 (Saint Florent – Champtoceaux) maillent le territoire mais revêtent un caractère moins propices aux flux importants.

Les flux des différents axes innervant le territoire sont toutefois relativement modestes compris entre 2 000 et 7 000 véhicules / jour selon les axes (l'axe le plus fréquenté étant la RD23, liaison entre Saint Laurent et le Loroux Bottereau). Il est à noter que la RD 763 n'est plus concernée par le classement en tant que voie à grande circulation au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

Une offre en transport en commun insuffisante

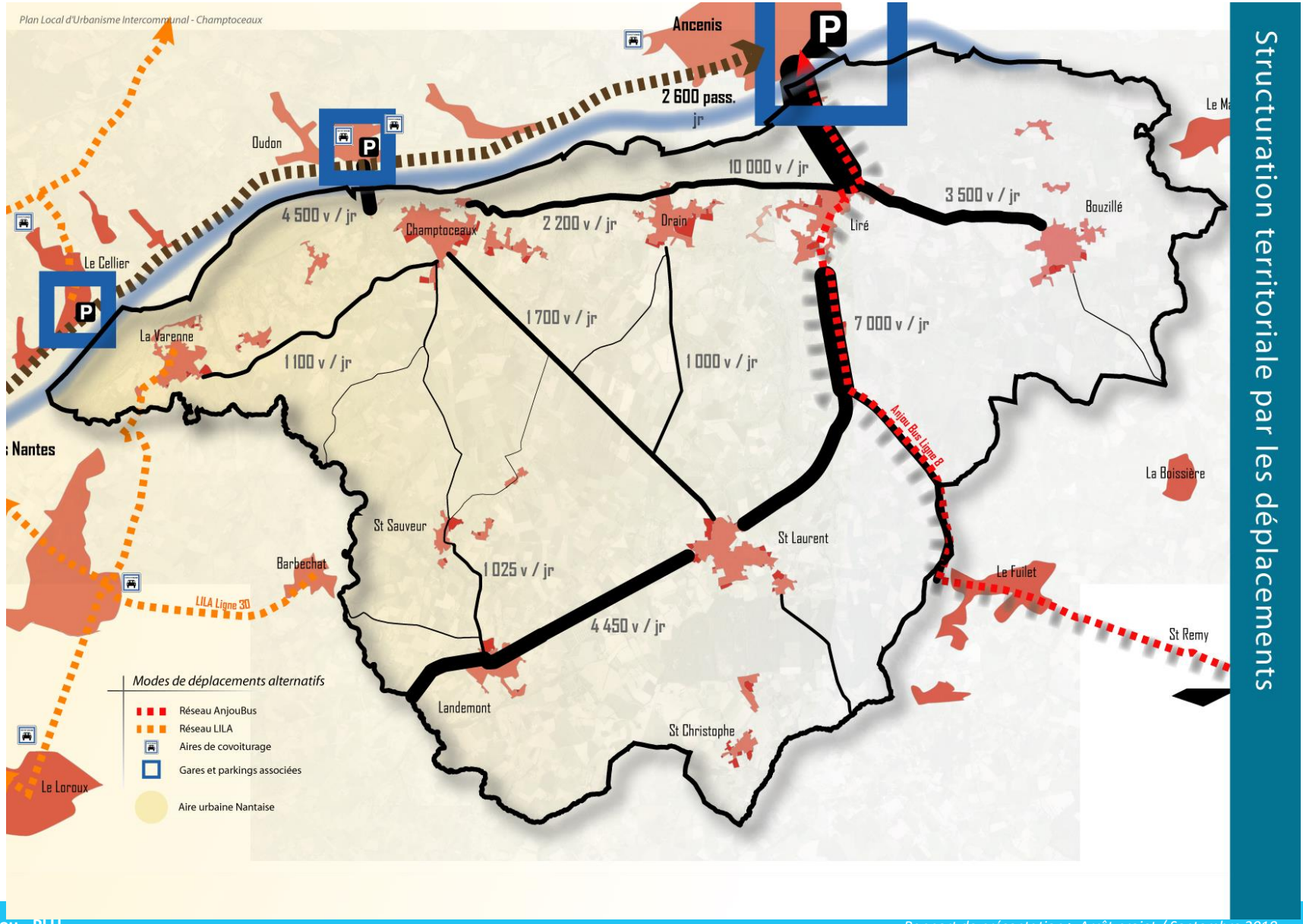
Le réseau de transport par car de la région Pays de la Loire ne dessert presque pas le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou :

- Ligne 8 Cholet - Ancenis.

Ainsi la majeure partie du territoire ne dispose d'aucune desserte (hors transports scolaires) en transports en commun. La partie Ouest du territoire, davantage tournée vers l'agglomération nantaise ne dispose d'aucune connexion à la métropole régionale (hors la Varenne), le réseau de bus du Conseil Départemental 44 s'arrêtant à Barbechat et ne permettant pas la connexion aisée au réseau de bus pour les communes de Landemont, Saint Sauveur, Saint Laurent, voire Saint Christophe.

En matière de transports en commun, le territoire, et notamment sa façade Nord, bénéficie de la proximité de 3 gares (Ancenis, Oudon, Mauves sur Loire). Une réflexion de connexion du territoire à ces gares pourrait être engagée, notamment au regard des difficultés de stationnement aux abords des gares (cas d'Ancenis particulièrement).

Enfin, est à noter le développement par la Commune nouvelle d'une offre de transport solidaire. Ce mode de transport vise à permettre l'accès aux soins notamment, en lien avec la politique de l'AOM Mauges Communauté.


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Champtoceaux
Ancenis
2 600 pass. jr
Oudon
10 000 v / jr
3 500 v / jr
Bouzillé
4 500 v / jr
Champtoceaux
2 200 v / jr
Drain
Liré
Le Cellier
1 700 v / jr
7 000 v / jr
La Varenne
1 100 v / jr
1 000 v / jr
Anjou Bus Ligne 8
Nantes
La Boissière
St Sauveur
St Laurent
Barbechat
1 025 v / jr
Le Fuilet
LILA Ligne 30
4 450 v / jr
St Remy
Modes de déplacements alternatifs
Réseau AnjouBus
Réseau LILA
Aires de covoiturage
Gares et parkings associées
Aire urbaine Nantaise
Landemont
St Christophe
Le Loroux

Une offre en stationnement adaptée aux usages

Bien que l'usage ait naturellement créé des espaces dédiés au regroupement des automobilistes se rendant en des lieux peu éloignés, le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou dispose de 4 aires de covoiturage, recensées par Mauges Communauté.

A l'échelle des centres-bourgs :

- **Bouzillé** :

Plusieurs espaces de stationnement ont été aménagés au niveau du centre bourg aux abords des différents équipements et des commerces. Dans l'ensemble, ils semblent répondre aux besoins, néanmoins quelques places complémentaires pourraient être aménagées au gré des opportunités foncières aux abords des commerces de proximité de manière à faciliter leur accessibilité, ou dans le cadre de l'aménagement de l'îlot situé à l'arrière de la mairie. Concernant les besoins en termes de stationnement, il serait intéressant de s'interroger sur d'éventuels besoins à destination des covoiturants sachant que la commune est traversée par la RD 751, axe important du Sud Loire, et que bon nombre des actifs résidant sur la commune travaillent à l'extérieur de celle-ci. Le parking de la salle des loisirs semble aujourd'hui en partie répondre aux besoins de ces derniers.



- **Champtoceaux** :

Les espaces publics tels que places et placettes constituent un élément structurant de l'armature du centre-bourg. Ils jouent un rôle de convergence indéniable en raison de leur utilisation comme parc de stationnement pour les commerces et services environnants. Cependant, les espaces en accroche directe avec ces équipements sont souvent saturés. Cette impression de saturation est confortée par les difficultés de circulation dans la rue principale du bourg.

Toutefois, il existe des surfaces de stationnement importantes près de la piscine et de l'église, la distance par rapport au bourg est faible, mais la localisation en retrait de cet espace semble en freiner le recours. En période estivale, cet équipement est davantage fréquenté.

- **Drain** :

Au sein de la centralité du territoire, le stationnement est géré au sein de plusieurs poches répondant à des usages différenciés (équipements sportifs et scolaires rue Abbé Bricard, centralité commerciale rue de la Libération).

- **La Varenne** :

Sur le reste du territoire communal, la multitude de hameaux, lieux-dits et villages, hérités de la tradition agricole communale, implique le recours aux véhicules pour profiter des activités du centre-bourg (commerces, services, équipements dont écoles, …).

La commune déléguées a récemment aménagé un parc de stationnement notamment destiné au covoiturage à proximité du cimetière, aux portes du centre-bourg.



La commune déléguées de la Varenne identifie dans son Plu en vigueur un projet d'amélioration de son offre en stationnement. Ce projet d'aire de stationnement porte sur un terrain appartenant à la Commune de La Varenne, mais pour lequel la collectivité est tenue d'interdire la construction.

Toutefois, la Commune déléguées envisage d'y réaliser un parc de stationnement, à condition qu'il soit accompagné d'un traitement paysager permettant en particulier de conserver le cône de vue remarquable sur la vallée de la Loire. Ce projet s'inscrit en extension du parc de stationnement existant, faisant également office d'aire de covoiturage à l'arrière du presbytère. Il répond au manque de stationnement ressenti sur le bourg, qui pourrait s'accroitre à l'avenir :

• L'aire de covoiturage mobilise des places de stationnement et la croissance escomptée de sa fréquentation devrait réduire davantage encore les capacités résiduelles de stationnement public pour d'autres usages (accès au centre-bourg, mairie, cimetière, commerces…) ;

• La place du jardin public devrait faire l'objet d'une recomposition afin de rendre cet espace public plus convivial et d'apporter davantage d'attractivité à sa fréquentation et aux commerces et services riverains. Ce projet de retraitement de la place pourrait s'accompagner d'une recomposition de l'offre en stationnement, qui devrait s'efforcer de maintenir les capacités de stationnement actuelles. A défaut, des possibilités de suppression de quelques places devront être compensées par la mise à disposition d'une offre nouvelle de stationnement, à proximité du centre-bourg.

Quelques soient les objectifs de retraitement de la place, la mise en place d'un espace faisant office d'aire de covoiturage et de parking d'entrée de centre-bourg s'avère déterminante pour maintenir l'attractivité et les conditions de fréquentation du centre-bourg de la Varenne.



- **Landemont**:

La mise en valeur de l'axe principal de traversée du centre-bourg a été effectuée par un retraitement progressif de l'espace public ayant conduit à la création de nombreuses places de stationnement, en lien avec la pérennisation du tissu commercial de proximité.

Par ailleurs, la commune déléguées est pourvue de nombreux parcs de stationnement : parking de l'Etoile des Charneaux, pôle commercial de la Renaissance (40 places), parking du cimetière (25 places), place de l'Eglise (30 emplacements), place du Ralliement (15 emplacements) et la nouvelle place du Lavoir (17 emplacements). Cette aire de stationnement a notamment été créée pour les clients de la boulangerie, située rue d'Anjou. Il évite le stationnement anarchique sur le trottoir, le long de la

D23, bien que les deux places situées en face de la boulangerie soient toujours utilisées par les clients.



Stationnements latéraux Place de l'Eglise – route de Nantes

- **Liré**:

La Place du Moulin, le parking de la Poste, le parking de la bibliothèque et celui de l'espace commercial jouent le rôle de captation des stationnements pour l'ensemble du centre-bourg.

- **Saint Christophe la Couperie :**

Les équipements du centre-bourg bénéficient d'un niveau de stationnement satisfaisant, notamment depuis l'aménagement de la nouvelle mairie et des espaces attenants. Les abords de l'église offrent également des disponibilités importantes en matière de stationnement.



- **Saint Laurent des Autels :**

La centralité communale est située à proximité du croisement des axes structurants desservant le territoire. Ainsi, la mairie, marquant cette centralité au croisement des rues de Vendée, du Val de Loire, de la Vendée et Joachim du Bellay dispose d'une place aux capacités de stationnement importantes, en lien avec les commerces situés à proximité. Des espaces de stationnement plus confidentiels, et davantage liés à des équipements situés en périphérie immédiate du cœur de bourg sont à signaler rue du Maroni, rue du Lavoir, rue du Val de Loire… rendant le bourg aisément accessible et sans difficulté particulière en matière de stationnement.

- **Saint Sauveur de Landemont :**

Le projet de réaménagement des espaces publics du centre-bourg a permis de recréer des poches de stationnement adaptées à la fois à la fréquentation des équipements et services communaux mais également aux habitations du centre-bourg, le centre-bourg de Saint Sauveur présentant un caractère essentiellement résidentiel (habitations relativement denses et implantées en mitoyenneté et alignement sur voie). A ce titre, la Place de l'Eglise accueille de nombreuses places de stationnement.

Est également à noter la définition au POS en vigueur d'un emplacement réservé d'une superficie de près de 3 000 m² pour création d'un parking d'appoint à la salle polyvalente et la création d'un accès au site d'accueil touristique.



Synthèse sur l'économie et les déplacements

Constats

- Une dynamique de résidentialisation à l'œuvre (accroissement rapide des actifs résidant sur le territoire et léger accroissement des emplois du territoire) entraînant d'importants flux domicile – travail.
- Une résidentialisation induisant une tertiairisation de l'économie (économie présentielle) et un secteur de la construction dynamique
- Un Schéma de Développement des Zones d'Activités élaboré en parallèle de la stratégie du SCoT
- Des projets d'infrastructures routières reliés aux projets de développement économique (Anjou Actiparc des Alliés, ZA de Saint Laurent, les Couronnières à Liré…).
- Un tissu commercial de proximité parfois en difficulté, fragilisé par l'attractivité des pôles extérieurs au territoire
- Une hiérarchisation des communes peu claire au filtre de leurs niveaux d'équipement respectifs
- Une dépendance importante vis-à-vis de la voiture individuelle / des capacités de stationnement en adéquation avec l'importance de l'usage de la voiture

Besoins induits

- Poursuivre les actions engagées en matière de polarisation du développement économique le long des axes routiers (actuels ou futurs) structurant le territoire
- Protéger les tissus commerciaux de proximité, créateurs de centralité et d'animation urbaine, notamment au sein des polarités secondaires du territoire
- Réfléchir aux possibilités de mutualisation d'équipements dans une optique de limitation des coûts d'investissement et de gestion, d'optimisation foncière et de stratégie de polarisation du territoire.

Données clés

3 325 emplois en 2010 sur le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou

47 emplois pour 100 actifs résidant sur le territoire

61% d'emplois tertiaires (administration, commerce, service…) → +6% par rapport à 1999

+ 5% de la part des emplois liés à la construction entre 1999 et 2010

85% des déplacements domicile – travail se font en voiture individuelle

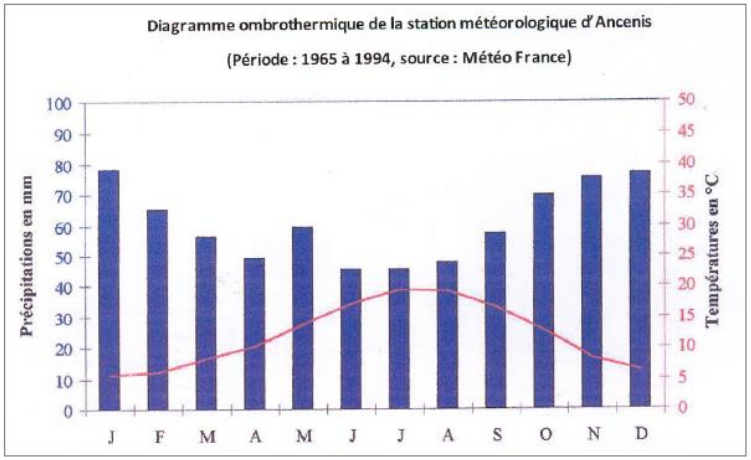
Un projet de mise à 2*2 voies entre Beaupréau et Ancenis via Liré

Une ligne Anjoubus dessert Liré / la Varenne est desservie par LILA

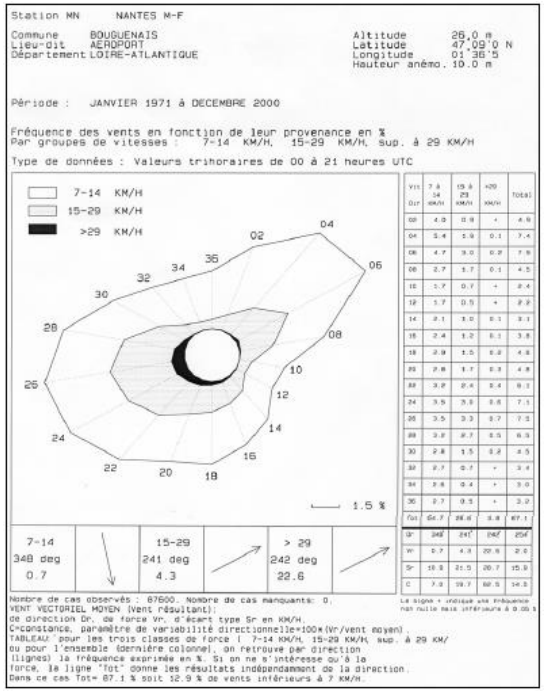
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Cadre physique

1.1. Un climat tempéré



Sous l'influence d'un climat océanique tempéré, la commune d'Ancenis (station de mesure la plus proche) cumule 725,8 mm de précipitation annuelle en moyenne (pour les ¾ en périodes automnales et hivernales). On observe une période humide d'octobre à février, et une période sèche de juin à août.



Le régime des vents sur la station de mesure la plus proche (Bouguenais) est caractérisé par des vents dominants de secteur Ouest-Sud-Ouest mais aussi des vents de secteur Est à Nord-Est qui sont tout aussi fréquents mais en revanche moins forts. Les vents d'Ouest dominants sont accentués par l'effet couloir dû à l'encaissement de la vallée de la Loire.

1.2. Géologie : en limite Sud du Massif Armoricain

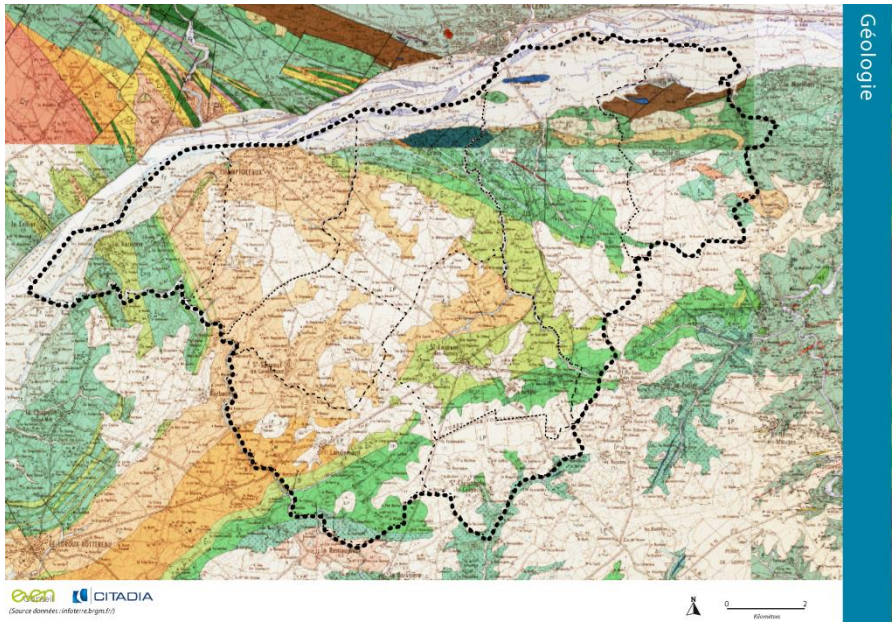
Le plateau et les coteaux sont principalement constitués de micaschistes, roches métamorphiques qui résultent de la transformation physico-chimique du socle cristallin.

Les cœurs de plateaux sont recouverts de limons et de formations argileuses issues de l'altération des roches sous-jacentes. Ces argiles étaient largement exploitées localement pour la briqueterie et la tuilerie.

Les roches métamorphiques (gneiss, schistes, micaschistes, …) correspondent hydrogéologiquement à des roches dures qui se caractérisent principalement par une perméabilité de fissures.

La terrasse fluviatile en partie Nord-Est du territoire quant à elle est composée d'une part, d'un sous-sol de micaschistes qui a été recouvert en grande partie d'alluvions anciennes, et d'autre part d'un ensemble schisto-gréseux. Elle comprend également par endroit un affleurement calcaire.

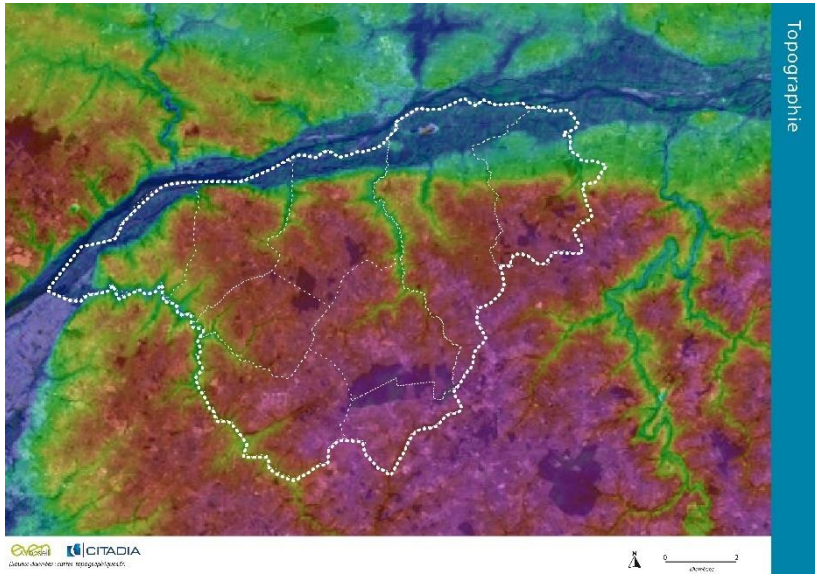
Enfin, le sous-sol du lit majeur de La Loire est essentiellement constitué d'alluvions modernes sableuses (sables et graviers, vases plus ou moins compactes ou sables blonds).



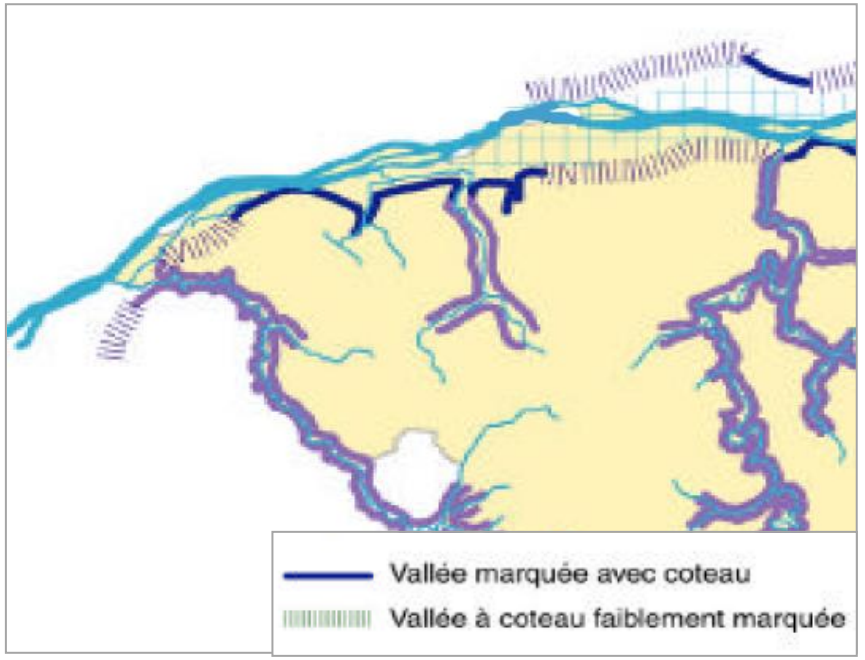
1.3. Un relief marqué selon un axe Nord/Sud

Le socle physique est particulièrement marqué du nord au Sud par :

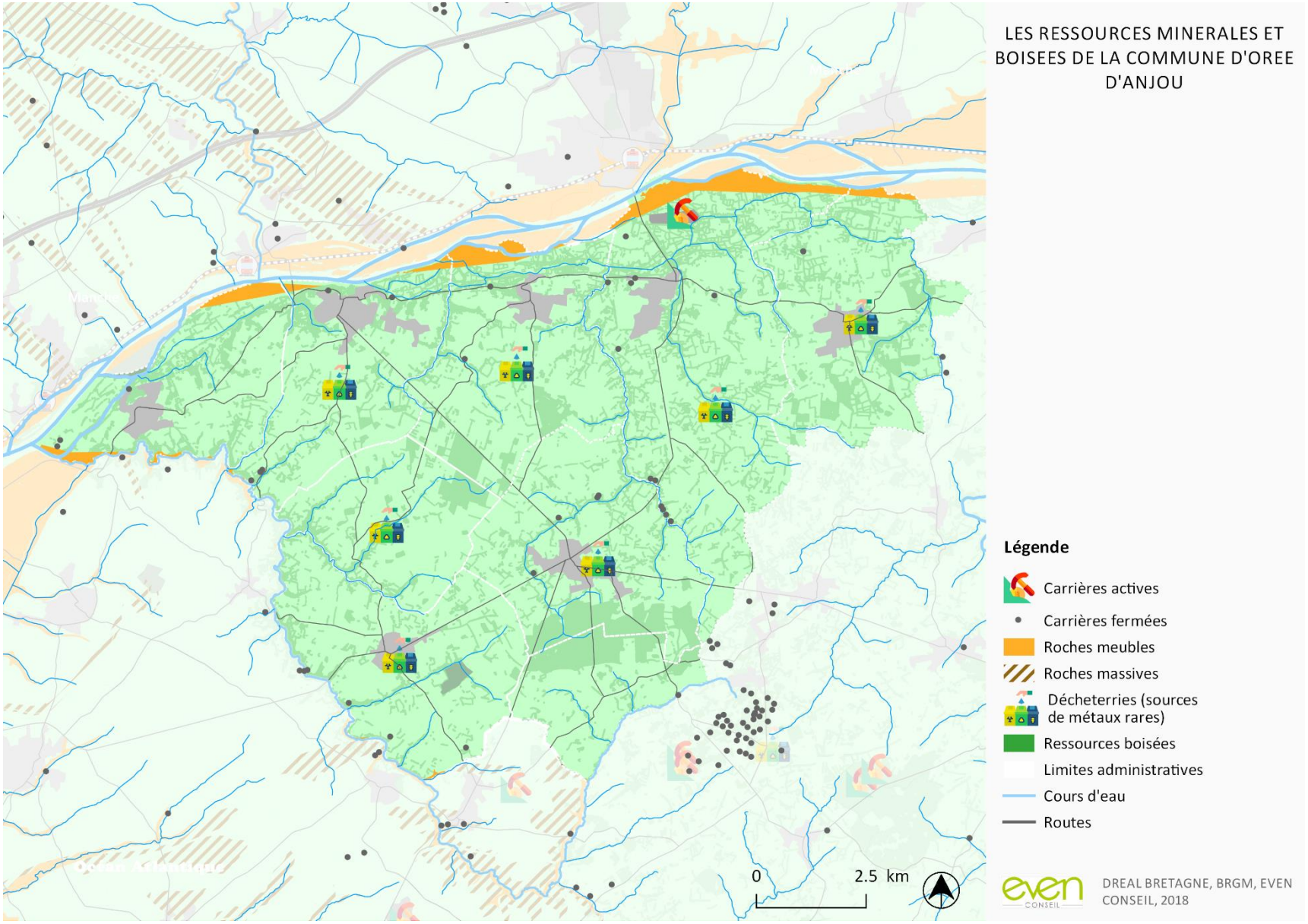
- la vallée de la Loire, ses larges prairies inondables et boisements, les altitudes y varient d'env. 10m à Bouzillé à 3m à La Varenne.
- Les lignes des coteaux abrupts et boisés de bords de Loire s'échelonnent à env. 65m d'altitude. Ils sont moins marqués à l'Est du territoire et sont entaillés de micro-vallons (la Bonde, le Voinard, la Champennière).
- Le plateau ondulé, s'inclinant nord/sud en s'éloignant du fleuve se situe entre 90m et 80m pour les communes du Nord et dépasse les 100m pour les communes situées plus au Sud. Les dénivellations y sont peu marquées (reliefs doux), sauf au niveau des grandes vallées intérieures (Divatte et Robinets).



L'atlas du Paysage du Maine et Loire identifie différents type de coteaux sur le territoire.



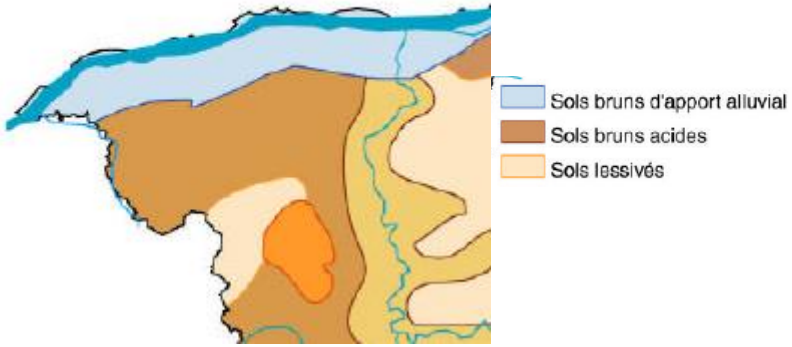
1.4. Ressources minérales et en matériaux bois


LES RESSOURCES MINERALES ET BOISEES DE LA COMMUNE D'OREE D'ANJOU
Légende
Carrières actives
Carrières fermées
Roches meubles
Roches massives
Décheterries (sources de métaux rares)
Ressources boisées
Limites administratives
Cours d'eau
Routes
0
2.5 km
DREAL BRETAGNE, BRGM, EVEN CONSEIL, 2018

Ressources minérales

Les sols du territoire peuvent être regroupés en 3 grandes catégories :

- Dans la vallée, on recense des sols composés d'alluvions fluviatiles développés sur des dépôts récents. Ce sont des terrains favorables aux prairies naturelles.
- Sur les coteaux, on relève la présence de sols schisteux particuliers bien drainés parce qu'en forte pente. Ils sont propices à la culture de la vigne.
- Sur le plateau, on a à faire à des sols bruns acides et lessivés généralement très argileux propices à la polyculture et aux prairies d'élevage.



Extrait de la carte pédologique de Maine et Loire / Source atlas des paysages du Maine et Loire

Si le territoire communal disposait de nombreuses carrières aujourd'hui fermées, la commune déléguée du Liré accueille sur son territoire la dernière carrière en cours d'exploitation : la carrière du Fourneau. Celle-ci extrait du calcaire depuis 1982. L'autorisation a été renouvelée par arrêté du 11 mars 2010 pour une durée de 18 ans.

Le site occupe une surface de l'ordre de 23 hectares, dont 13 hectares d'exploitation des richesses du sous-sol et produit une moyenne annuelle de 600 000 tonnes contre une autorisation maximale de production de 650 000 tonnes. La profondeur maximale autorisée pour la carrière du Fourneau est de 137 mètres.

Le matériau extrait est un calcaire Dévonien, matériau rare et à forte valeur ajoutée.

L'Anjou présente la particularité de se situer à la limite entre deux structures géologiques distinctes. L'est du département, dénommé « Anjou blanc », est essentiellement calcaire et sableux. Il marque l'extrême limite sud-ouest du Bassin parisien. A l'inverse, la moitié occidentale du Maine-et-Loire, « l'Anjou noir » (ou bleu), appartient au Massif armoricain. Les schistes ardoisiers et gréseux y dominent largement. A la hauteur de Liré, au Fourneaux, une enclave calcaire affleure au sein de l'Anjou noir. A une échelle plus large, ce site fait partie d'un chapelet de lentilles calcaires qui s'étalent depuis Liré jusqu'à Beaulieu-sur-Layon. Cette singularité géologique permet la pénétration au sein du Massif armoricain d'une flore calcicole et d'une entomofaune thermophile tout à fait originales.

La lentille des Fourneaux s'inscrit donc au sein d'une large zone schisto-gréseuse appartenant au Massif armoricain. Elle s'est probablement formée au Siluro-Dévonien il y a 400 millions d'années. A l'ère primaire, l'océan atteignait l'Anjou (présence de nombreux coquillages fossiles dans les sédiments) et le récif coralien frangeant cet océan s'est peu à peu accumulé au fond de failles géologiques. Puis, sous des contraintes de

pression, il s'est métamorphisé pour aboutir à un calcaire très compact (BRGM, 1970 ; CPIE, 2005). Il est fort probable que l'ensemble des lentilles calcaires situées entre Liré et Beaulieu-sur-Layon soit en fait un seul édifice carbonaté disloqué et remanié par la suite (CPIE, 2006). Des dépôts vaso-alluvionnaires vinrent par la suite recouvrir ces lentilles.

Situées en marge des terres acides armoricaines, les lentilles calcaires de l'ouest de l'Anjou représentent les plus proches sources de matière carbonatée pour les amendements agricoles bretons, la lentille des Fourneaux en tête (site le plus avancé au nord-ouest de la France). Les lentilles ligériennes sont ainsi exploitées pour la fabrication de la chaux depuis l'antiquité et les contraintes liées aux transports des matériaux redeviennent actuellement des éléments de décisions qui prédominent dans les choix d'implantation de sites industriels. La rareté des calcaires en Anjou noir fait, qu'aujourd'hui, de nombreux gisements sont épuisés et seules restent en activité dans ce périmètre, les carrières des Fourneaux (Liré) et de Châteaupanne (Montjean-sur-Loire). Le site de l'Orchère (St-Aubin-de-Luigné) va relancer une procédure de demande d'ouverture mais l'exploitation est arrêtée actuellement et n'est plus autorisée à ce jour. Le schéma régional des carrières des Pays de Loire en cours d'élaboration a intégré ces carrières à un groupe de gisements dits « d'intérêt régional, dont l'intérêt existe du fait de la faible disponibilité de la substance au niveau régional, et avec une forte dépendance d'une activité répondant à des besoins peu évitables des consommateurs ».



Selon les études BRGM, la commune est peu prédisposée à présenter des enjeux en matière d'extraction de roche massive mais elle présente de forts enjeux en matière d'extraction d'alluvions notamment dans le lit de la Loire. Cependant, il s'agit d'une ressource qu'elle n'exploite pas.

Plusieurs projets d'exploitation des richesses du sous-sol des ressources sont présents sur le territoire de la commune d'Orée d'Anjou.

Un permis exclusif de recherches (PER) de mines d'or, argent et substances connexes, dit « Permis de Saint Pierre », au profit de la société VARISCAN Mines, a été accordé, par arrêté du ministre du Redressement productif en date du 4 février 2014 (paru au JO le 11/02/2014), dont le périmètre d'une superficie de 386 km²concerne 33 communes du Maine-et-Loire dont celles de Bouzillé, Drain, Liré, St Christophe-la-Couperie et St Laurent-des-Autels.

Egalement, un projet d'extension de la carrière du Fourneau est en cours en vue de poursuivre l'exploitation de calcaire dévonien sur une superficie potentielle de 24 hectares.

Dans une optique de développement à moyen terme, et au regard de la sensibilité environnementale des sites attenants d'une fait d'une localisation sur le lit de la Loire, la carrière fait réaliser, depuis 2010, des études de suivi biologique en lien avec le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) Loire Anjou, en accord avec les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières du Maine et Loire.

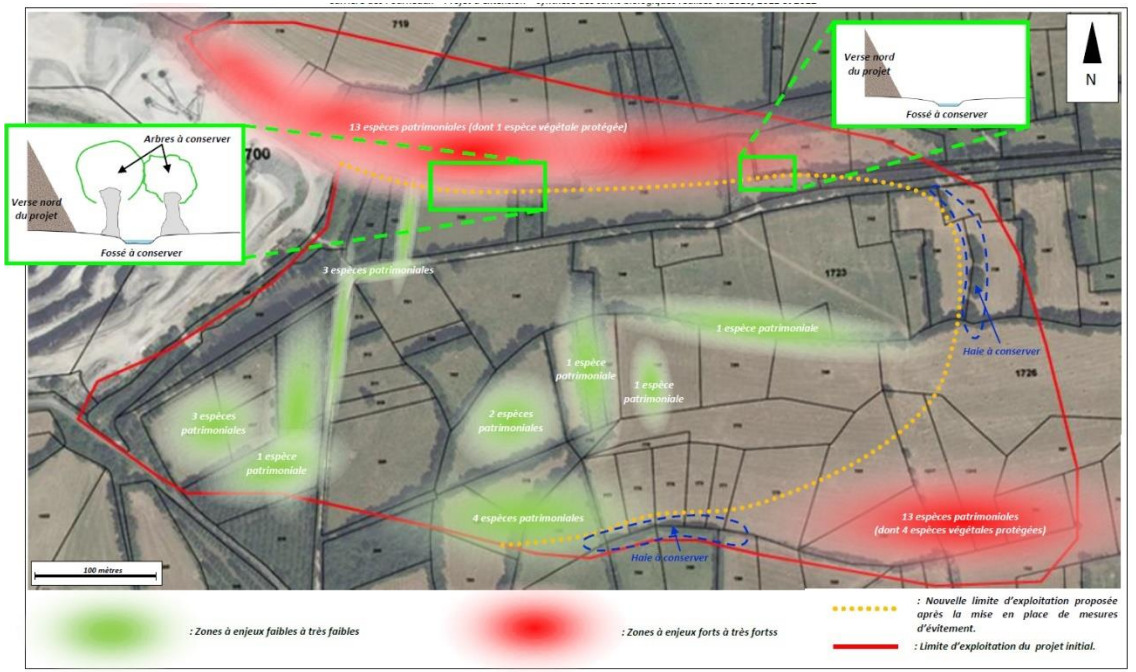
L'étude pluriannuelle effectuée par le CPIE Loire Anjou met en évidence la présence de 471 espèces inventoriées dont 36 sont dites « patrimoniales » tandis que 4 habitant présents sur le site d'études sont identifiés au sein de la directive européenne « habitats » :

> 6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude,

> 6430 - Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpin,

> 3140-1 Communautés à characées des eaux oligo-mésotrophes basiques,

> 91F0 – Boisements mixtes riverains des grands fleuves.



Extrait du rapport du CPIE Anjou Loire : Synthèse des suivis biologiques réalisés en 2010, 2011 et 2012

Egalement, l'extension de la carrière impactera les milieux aquatiques du secteur. Un cours d'eau devra être dévié tandis que des zones humides seront détruites.

Au regard des enjeux écologiques du site, également situés sur une zone Natura 2000 et en zone DTA, le rapport de suivi biologique préconise un périmètre d'extension s'étendant sur 15 hectares au lieu des 24 hectares

potentiels évitant de fait les secteurs écologiques à fort enjeux. Par ailleurs, il préconise un certain nombre de mesures de compensation portant notamment sur la création de haies bocagères, la gestion écologique de 110 hectares d'espaces agro-naturels, la création de prairies humides et la restauration de 4.8 hectares de prairies de fauche.

Ressources en matériaux bois

Territoire bocager, la ressource en bois a été fortement utilisée autrefois comme matériaux de construction, comme bois d'œuvre ou comme source de chauffage. Si ces espaces arborés : haies et bois constituent encore une source importante pour alimenter les chaudières bois, faisant de cette ressource la première ressource renouvelable de la commune, elle n'est plus ou peu utilisée dans le secteur du bâtiment malgré le potentiel local.

Ressources complémentaires

En complément, même si les ressources sont limitées, les déchèteries constituent autant de ressources minérales notamment en terre rare inutilisée alors même que ces matériaux sont en forte demande du fait du développement des appareils électroniques et des installations et du stockage d'énergies renouvelables.

2. La ressource en eau

2.1. Outils de gestion de la ressource en eau

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'une première révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux. Cette révision a abouti en octobre 2009 par l'adoption d'un SDAGE à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la période 2010-2015. Enfin, une nouvelle révision a été entreprise et a abouti à un nouveau SDAGE pour la période 2016-2021, qui s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015.

Objectifs :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs et de gestion des milieux aquatiques, dans le bassin Loire Bretagne, pour les six prochaines années :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les Nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la Santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Introduit lui aussi par la loi sur l'eau de 1992, le SAGE est le pendant du SDAGE à l'échelle du bassin versant.

Le territoire intercommunal est concerné par 2 SAGE : le SAGE Estuaire de la Loire et le SAGE Evre, Thau et St Denis.

Le SAGE Estuaire de la Loire couvre la majeure partie du territoire, seule une partie du Nord de la commune de Bouzillé est concerné par le SAGE Evre-Thau-St Denis (superficie concernée extrêmement faible).

SAGE Estuaire de la Loire

Le SAGE Estuaire de la Loire a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 9 septembre 2009. Afin de la rendre conforme au SDAGE 2016-2021, il a été entamé une révision en 2015. Il s'étend sur 162 communes et couvre une surface de plus de 3 855 km². Le territoire se décompose en 9 sous-bassins sur lesquels une structure référente est chargée de mettre en application les prescriptions du SAGE au plus près du terrain. Ce principe intitulé cohérence et organisation est l'une des spécificités du SAGE Estuaire de la Loire.



Carte du SAGE Estuaire de la Loire (GIP Loire Estuaire)

La commune nouvelle appartient en partie au sous bassin versant « Divatte – Haie d'Allot » sur le territoire du SAGE Estuaire de la Loire.

Les enjeux sont relativement peu aigus sur ce vaste territoire. Il s'agit prioritairement de poursuivre la restauration des cours d'eau et assurer leur entretien.

Enjeux/objectifs :

- Préserver la qualité des milieux ;
- Préserver la qualité des eaux ;
- Prévenir les crues ;
- Gérer l'alimentation en eau.

Les dispositions en lien avec le PLU

- **Prendre en compte l'inventaire des zones humides**. Lorsqu'un aménagement se traduit par la destruction de zones humides, prévoir le cas échéant des mesures compensatoires et les faire figurer dans le rapport de présentation ou l'évaluation environnementale ;
- **Prise en compte des réseaux hydrographiques dans les documents d'urbanisme** ;
- **Limiter le ruissellement et l'érosion en espace rural,** en affirmant la volonté de préserver les haies.
- Intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales lors de la planification urbaine ;
- Intégrer la problématique de la gestion des eaux usées lors de la planification urbaine ;
- Intégrer le risque dans la politique d'aménagement et ainsi prévenir le risque, au titre de la protection des personnes et des biens ;
- Prendre en compte l'évolution des besoins en eau potable.

SAGE Evre – Thau – St Denis

Le territoire du SAGE "Evre Thau Saint Denis" est situé en totalité sur le territoire des Mauges. Il couvre un total de 710 km², pour 644 km de cours d'eau. Il s'étale sur tout ou partie de 17 communes, toutes situées dans le Maine et Loire, et concerne environ 80000 habitants.

Actuellement en phase d'élaboration, le SAGE est en cours d'approbation.

Enjeux/objectifs :

- Restaurer les écoulements et les fonctions biologiques des cours d'eau ;
- Reconquérir les zones humides et préserver la biodiversité ;
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau ;
- Améliorer la qualité de l'eau.

2.2. Un réseau hydrographique dense

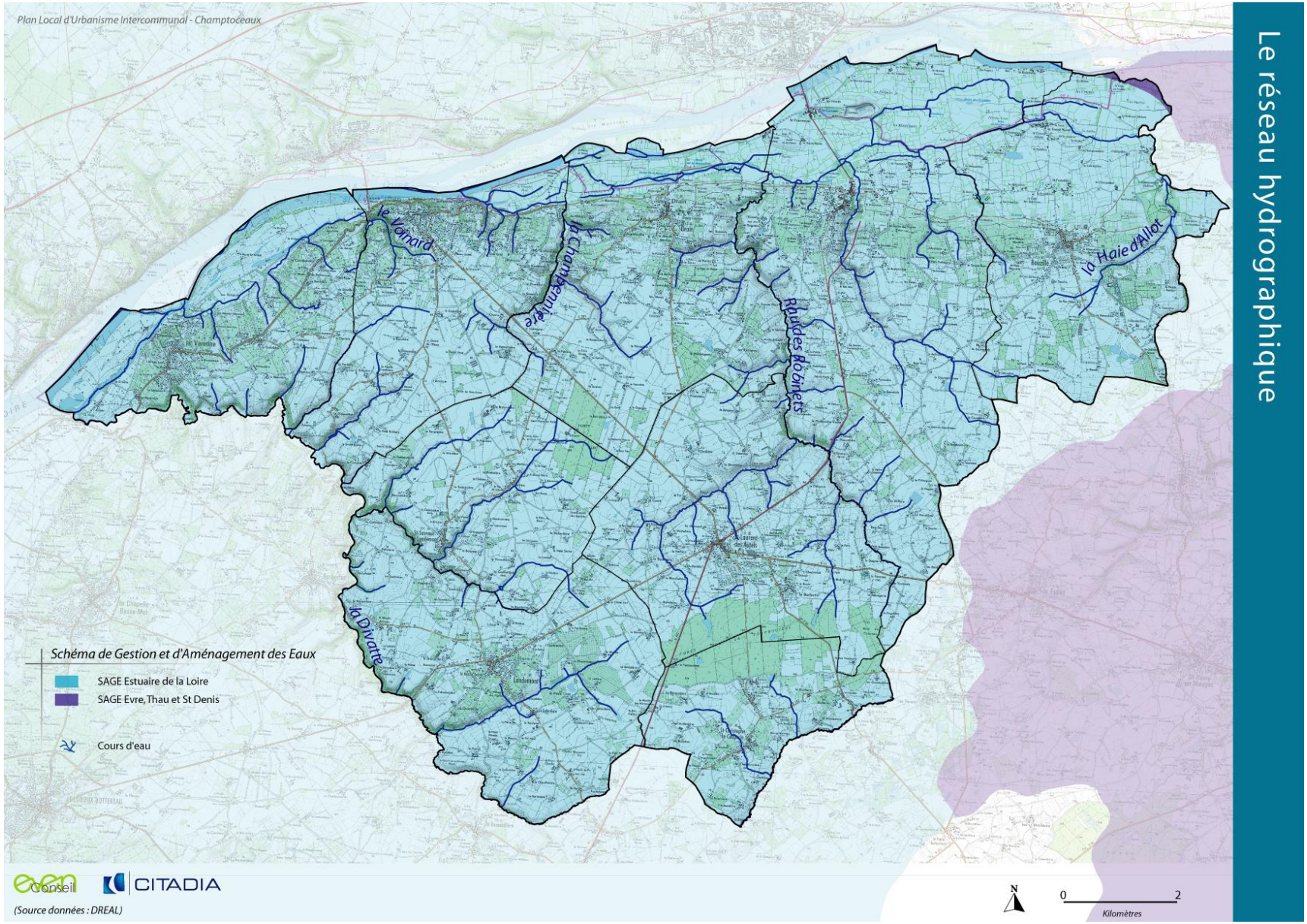
Le territoire est marqué par la présence de l'eau. En effet, on constate la présence de nombreuses vallées et vallons liés à un réseau hydrographique dense en bordure de la Loire.

Les principaux cours d'eau sont :

- La Divatte en limite Ouest et Sud,
- La Haie d'Allot en limite Est,
- Le ruisseau des Robinets dont la vallée traverse le territoire du Nord au Sud dans sa partie centrale,
- Les ruisseaux de la Champennière et du Voisnard au Nord-Ouest,
- Le ruisseau St Joseph au Nord-Est.

L'ensemble des communes déléguées du PLU dispose d'un inventaire communal des cours d'eau offrant une meilleure connaissance du chevelu hydrographique. Cet inventaire a été réalisé à l'échelle de chaque commune déléguée en vue de son intégration au sein du PLU communal.

Le réseau hydrographique



Qualité de l'eau des cours d'eau

Dans le cadre de la Directive Cadre sur l'Eau, l'objectif d'atteinte du bon état écologique a été fixé à 2015 pour les 2 principales masses d'eau du territoire hors Loire (bassin de la Divatte et des Robinets). En 2011, ces masses d'eau affichaient une qualité de moyenne (Divatte) à médiocre (Robinets). *(Source : Observatoire de l'Eau 49)*



Etat écologique des masses d'eau

Les principales mesures concernant la qualité des cours d'eau et de l'eau se concentrent sur la Divatte et le ruisseau des Robinets. Ces résultats sont issus de l'Observatoire de l'Eau du Maine-et-Loire en 2012.

Cours d'eau/Commune *[repère cartographique]*	Matières Organiques et Oxydables	Matières Azotées	Nitrates	Matières Phosphorées	Phytoplancton	Pesticides
La Divatte à la Varenne *[8]*	Médiocre (33)	Bonne (60)	Médiocre (37)	Moyenne (42)	Bonne (75)	pas de mesure
Le Ruisseau des Robinets à Liré *[84]*	Moyenne (44)	Moyenne (56)	Médiocre (32)	Moyenne (42)	Bonne (76)	pas de mesure

On constate ainsi :

- Une qualité médiocre à moyenne pour les matières organiques et oxydables ;
- Une qualité médiocre pour les nitrates ;
- Une qualité moyenne pour les matières phosphorées ;
- Une qualité moyenne pour les matières azotées sur le ruisseau des Robinets.

Ces pollutions ont pour principales origines les eaux usées, les effluents d'élevage, les rejets viticoles et provoquent une eutrophisation des milieux (consommation d'oxygène, colmatage des cours d'eau) ou encore une prolifération des algues.

Cours d'eau/ Commune *[repère cartographique]*	Indices Invertébrés		IBD (Diatomées)		IPR (Poissons)	
	Année de mesure	Qualité / État	Année de mesure	Qualité / État	Année de mesure	Qualité
La Divatte à La-Varenne *[8]*	2011	IBGNe Très bon état (16/20)	2011	Etat médiocre (7,5/20)	2010	Moyenne (20,9)
	2012	IBGNe Etat moyen (11/20)	2012	Etat moyen (12,7/20)	2012	Moyenne (20,6)
Le Ruisseau des Robinets à Liré *[84]*	2010	IBGNe Etat médiocre (8/20)	2011	Etat moyen (10,9/20)		
	2012	IBGNe Bon état (13/20)	2012	Bon état (14,2/20)		

L'état écologique des cours d'eau du territoire était de qualité moyenne en 2012. Ce type de données permet la mise en évidence de perturbations des milieux influant sur les espèces, notamment celles à la base de l'alimentation de nombreuses autres.

Il est important de noter que la commune nouvelle d'Orée d'Anjou a lancé en 2013 une étude préalable au Contrat Territorial Milieux Aquatiques (CTMA) sur le ruisseau des Robinets et la Haie d'Allot. Ce document présente l'état des lieux des cours d'eau, une identification des enjeux et un programme de mesure d'actions.

Ces mesures concernent essentiellement des actions de gestion sur les milieux. Cependant, les études mettent en avant le rôle du bocage dans la qualité de l'eau des cours d'eau ainsi que les problèmes d'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation.

Le PLU devra donc porter une attention particulière à la préservation du bocage ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales au sein des zones de projet.

2.3. Alimentation en eau potable

Compétence

L'alimentation en eau potable est assurée par :

- **Le SIAEP de la région de Champtoceaux** pour les communes déléguées de La Varenne, Drain, Champtoceaux, Liré, Bouzillé et Saint-Sauveur-de-Landemont (en partie) ;
- **Le SMAEP des Eaux de la Loire** pour les communes déléguées de Saint-Sauveur-de-Landemont (en partie), Saint-Christophe-la-Couperie, Landemont et Saint-Laurent-des-Autels.

Le délégataire sur l'ensemble du territoire est VEOLIA Eau depuis 2006 sur le SMAEP des Eaux de la Loire et 2008 sur le SIAEP de la région de Champtoceaux.

Origine de la ressource

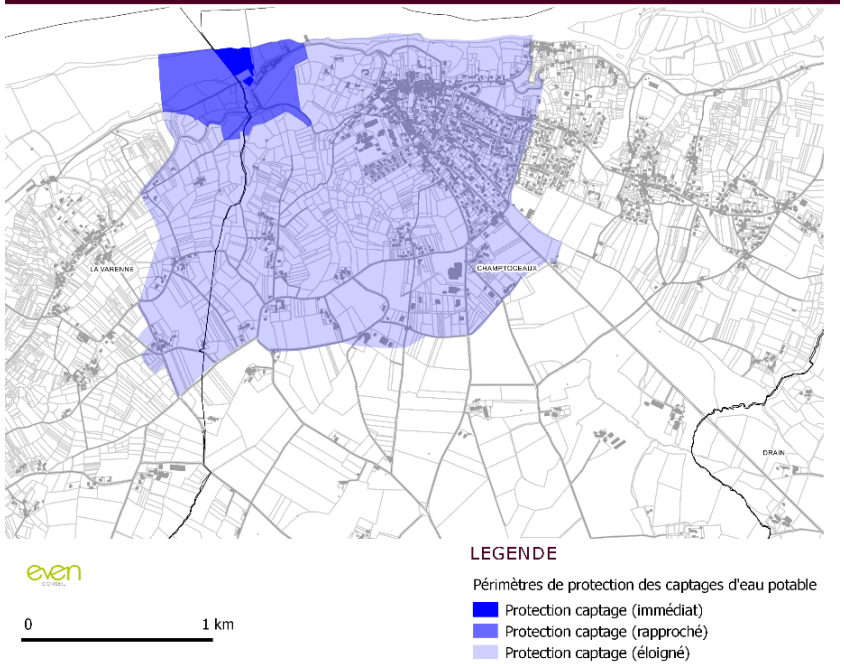
La commune nouvelle d'Orée d'Anjou est alimentée en eau potable à partir de 2 prises d'eau dans la nappe alluviale de la Loire situées :

- sur la commune de Montjean (hors territoire du PLU), d'une capacité de 2500 m^3/h.
- sur la commune déléguées de Champtoceaux (le Cul du Moulin) : le point de captage (200 m^3/h) fait l'objet d'un périmètre de protection (arrêté de D.U.P. le 26 février 2005) qui concerne les communes déléguées de Champtoceaux et de La Varenne (voir la carte ci-après). L'usine de production a une capacité de 4000 m^3/jour.

L'arrêté de protection du captage comprend :

- un périmètre de protection immédiat (station et parcelles de l'usine) ;
- un périmètre de protection rapproché (30 ha) dans lequel le déboisement des parcelles est à éviter ou où certaines activités sont interdites dont la création de constructions à l'exception de celles destinées au fonctionnement au fonctionnement de la station ;

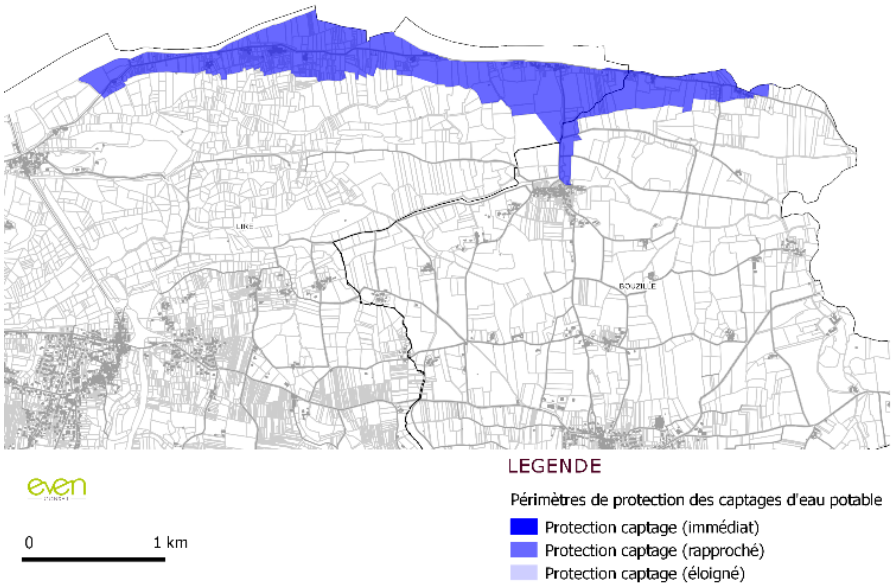
Captages d'eau potable et périmètres de protection



- un périmètre de protection éloigné

D’autre part, les communes déléguées de Bouzillé et Liré sont concernées par les périmètres de protection autour de la prise d’eau de l’Île Delage, située sur la commune d’Ancenis. L’arrêté de protection du captage et l’instauration des périmètres de protection a été pris le 17 octobre 2014. La commune d’Orée d’Anjou est de ce fait concernée par un périmètre de protection rapproché lié à cette prise d’eau.

Captages d'eau potable et périmètres de protection



Il faut noter que l'ensemble de la commune nouvelle est situé en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates et doivent se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral DAPI-BCC n°2009-883 du 30 juin 2009. Les communes déléguées sont également maintenues en zone vulnérable par arrêté du préfet de Bassin du 21 décembre 2012 et devront se conformer aux prescriptions du prochain arrêté régional dont la parution est prévue courant 2014.

Le taux de rendement des réseaux en 2012 s'élève à 89,5% pour le SIAEP de la région de Champtoceaux et 82,6% pour le SMAEP des Eaux de la Loire.

Qualité de l'eau distribuée

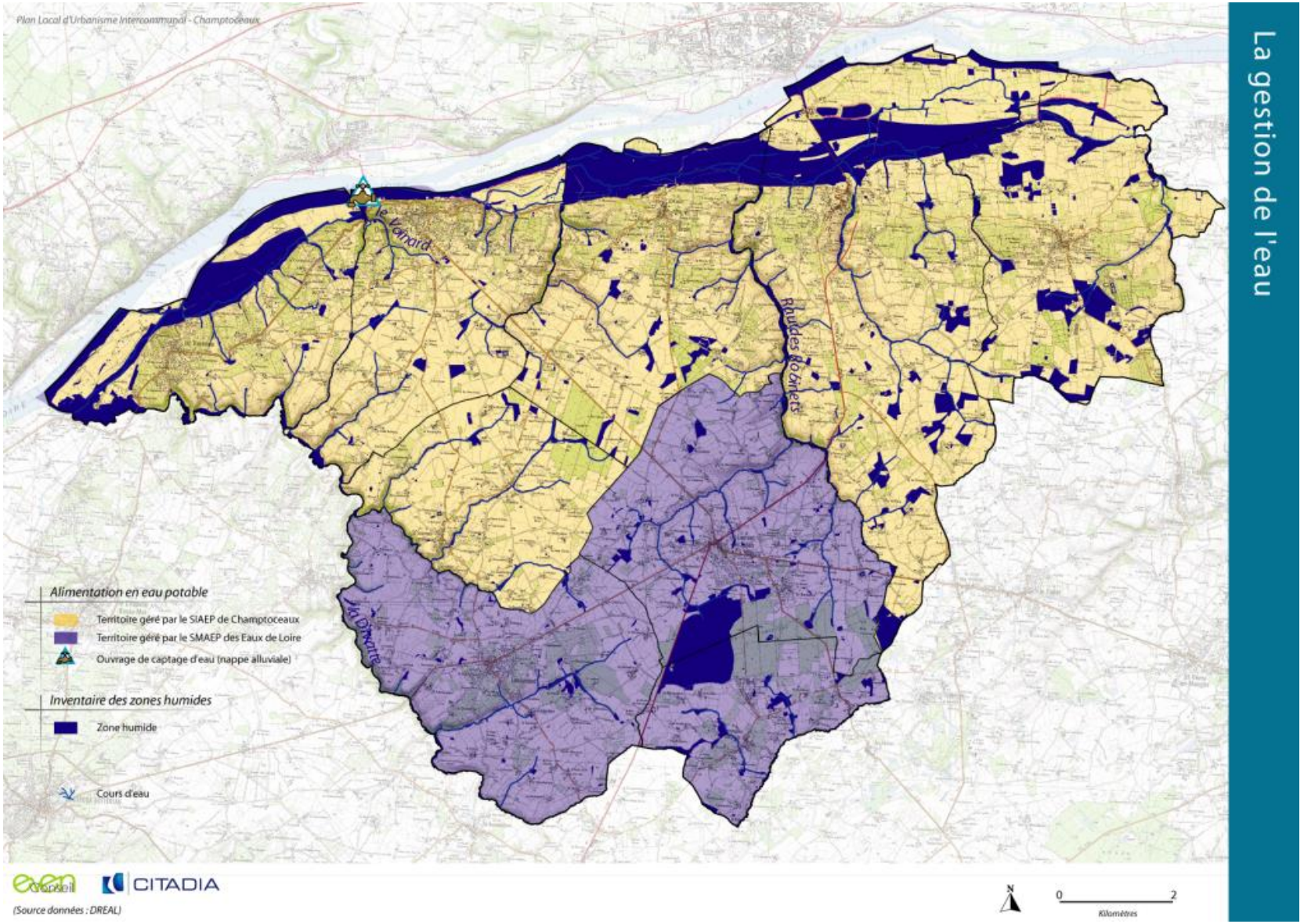
En 2012, seul 1 prélèvement bactériologique sur le territoire du SMAEP des Eaux de la Loire s'est révélé non conforme. La qualité physico-chimique était cependant conforme à 100%.

Sur le territoire du SIAEP de la région de Champtoceaux, le taux de conformité était de 100%.

Consommation d'eau potable

On relève sur l'année 2012 une consommation d'eau potable de :

- 104 m^3/an/hab sur le territoire du SMAEP Eaux de Loire,
- 90 m^3/an/hab sur le territoire du SIAEP de la région de Champtoceaux.


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Champtoceaux
le Layon
Ruisseau des Bonnets
La Divatte
Alimentation en eau potable
Territoire géré par le SIAEP de Champtoceaux
Territoire géré par le SMAEP des Eaux de Loire
Ouvrage de captage d'eau (nappe alluviale)
Inventaire des zones humides
Zone humide
Cours d'eau
CITADIA
(Source données : DREAL)
N
0
2
Kilomètres

2.4. Assainissement

Le zonage d'assainissement

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone. Il est soumis à enquête publique. Il définit ainsi les secteurs d'assainissement collectif (raccordement obligatoire ou réseaux en projet).

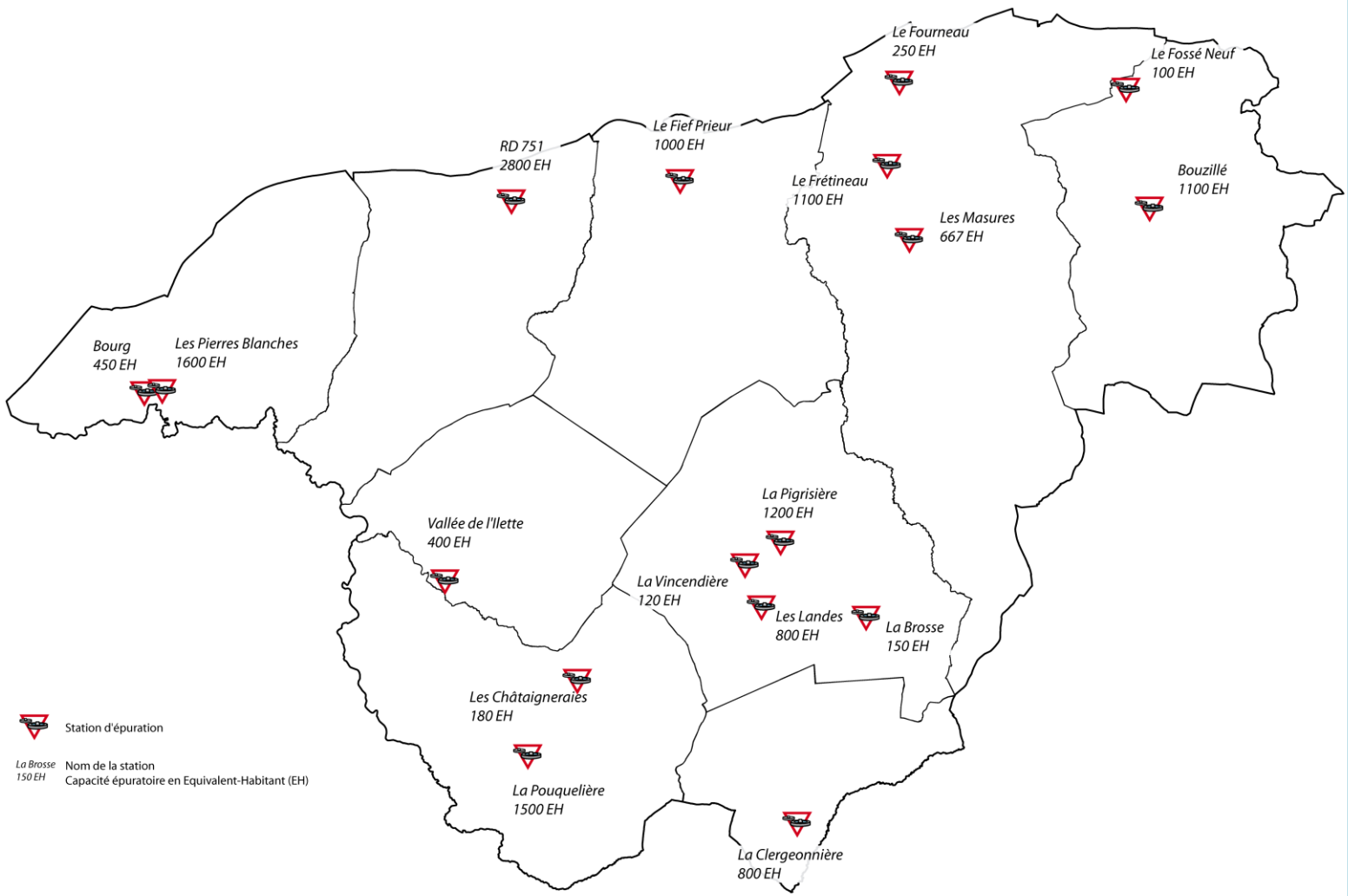
L'ensemble des communes déléguées du territoire d'Orée d'Anjou possède un zonage d'assainissement. Cependant, la réalisation de certains zonages est parfois ancienne et ne prend pas en compte les travaux réalisés tels que les extensions du réseau, la création de stations d'épuration ou l'augmentation de leur capacité nominale. Une mise à jour des zonages d'assainissement a donc été réalisée concomitamment à l'élaboration du présent PLU en 2017.

La synthèse, le rapport et les plans de cette mise à jour se situent en annexe du PLU.

L'assainissement collectif

La compétence assainissement collectif des eaux usées est assurée par la commune nouvelle d'Orée d'Anjou. L'assainissement collectif couvre les bourgs et certains villages.

Le tableau page suivante regroupe les informations issues des Rapports annuels sur le Prix et la Qualité du Service en 2012.



(Source données : Agence de l'Eau Loire-Bretagne)

Commune	Lieu	Type	Date de mise en service	Capacité EH	Nominale Hydraulique en m3/j	Nominale Organique en Kg de DBO5/j	Année	Charge Hydraulique	Charge Organique
Bouzillé	Le Fossé Neuf	Filtre à sable	janvier-85	100	15	6	2013	ND	ND
							2014	ND	ND
							2015	ND	ND
Bouzillé	Bourg	Lagunage naturel	février-06	1100	165	66	2013	112%	51%
							2014	82%	61%
							2015	142%	42%
Champtoceaux	RD 751	Boues Activées	janvier-09	2800	755	168	2013	57%	24%
							2014	42%	21%
							2015	39%	26%
Drain	Le Fief Prieur	Boues Activées	octobre-86	1000	150	60	2013	64%	51%
							2014	157%	57%
							2015	167%	44%
Landemont	La Pouquelière	Boues Activées	février-83	1500	225	90	2013	52%	35%
							2014	161%	45%
							2015	49%	28%
Landemont	ZA Les Chataigneraies	Filtre planté de roseaux	juin-12	180	27	11	2013	ND	ND
							2014	ND	ND
							2015	ND	ND
Liré	Le Fourneau	Filtre à sable	janvier-05	250	38	15	2013	ND	ND
							2014	19%	22%
							2015	ND	ND
Liré	Les Masures	Lagunage naturel	septembre-86	667	105	40	2013	79%	27%
							2014	33%	71%
							2015	45%	32%
Liré	Le Frétineau	Lagunage naturel	janvier-97	1100	165	66	2013	112%	123%
							2014	76%	151%
							2015	133%	133%
Saint Christophe la Couperie	La Clergeonnière	Filtre planté de roseaux	juillet-09	800	133	48	2013	36%	24%
							2014	65%	25%
							2015	25%	21%
Saint Laurent des Autels	La Vincendière	Lagunage naturel	janvier-88	120	18	7,2	2013	ND	ND
							2014	147%	92%
							2015	ND	ND
Saint Laurent des Autels	La Brosse	Lagunage naturel	mai-89	150	22	9	2013	ND	ND
							2014	350%	58%
							2015	ND	ND
Saint Laurent des Autels	Les Landes	Filtre planté de roseaux	septembre-06	800	120	48	2013	96%	29%
							2014	92%	110%
							2015	47%	30%
Saint Laurent des Autels	La Pigrissière	Boues Activées	juillet-01	1200	180	72	2013	94%	67%
							2014	115%	61%
							2015	66%	66%
Saint Sauveur de Landemont	Vallée de l'Ilette	Disques biologiques	janvier-07	400	60	24	2013	143%	39%
							2014	ND	ND
							2015	58%	64%
La Varenne	Les Pierres Blanches	Filtre à sable	octobre-98	1600	240	96	2013	30%	28%
							2014	26%	23%
							2015	28%	24%
La Varenne	La Faverie	Lagunage naturel	décembre-85	450	68	27	2013	128%	72%
							2014	ND	ND
							2015	110%	94%

Tableau du taux de charge hydraulique et organique par unité de traitement sur les années 2013-2015

(Source : Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, EF-Etude, 2018)

Commune	Station d'épuration	Réseau de collecte	Station d'épuration
Bouzillé	Le Fossé Neuf	La collectivité va réaliser une étude diagnostique de réseau en 2017	Absence de mesures de charge et pas d'urbanisation sur ce secteur, Envisager la réhabilitation de la filière de traitement
Bouzillé	Bourg	Mise en séparatif en cours sur la partie sud du Bourg, Lancement d'une étude diagnostiuqe de réseau en 2017	Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Champtoceaux	RD 751	Etude diagnostique en cours	Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Drain	Le Fief Prieur	Mise en séparatif effectuée sur la partie basse du Bourg et à venir sur la partie haute	Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs. Projet de construction d'une station d'épuration pour le hameau de Bréhéry
Landemont	La Pouquelière	Mise en séparatif réalisé partiellement. Un SDA est en cours pour établir un planning de mise en séparatif	Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Landemont	ZA Les Chataigneraies	Réseau récent	Station en sous charge
Liré	Le Fourneau	Pas d'investigation particulière	Station de type filtre à sable à surveiller, pas d'urbanisation sur ce secteur
Liré	Les Masures	Mise en séparatif en cours sur la partie sud du Bourg, mise en conformité de branchements et poursuite des contrôles de branchement	Construction d'une nouvelle station en remplacement de celle des Mazures et réduction de la charge de celle de Frétineau.
Liré	Le Frétineau		
Saint Christophe la Couperie	La Clergeonnière	SDA en cours de finalisation avec établissement d'un programme de travaux	Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Saint Laurent des Autels	La Vincendière	SDA réalisé en 2016 avec établissement d'un programme de travaux	Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Saint Laurent des Autels	La Brosse		Station en capacité de traiter les effluents actuels; Pas d'urbanisation sur ce secteur
Saint Laurent des Autels	Les Landes		Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Saint Laurent des Autels	La Pigrissière		Station en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
Saint Sauveur de Landemont	Vallée de l'Ilette	Mise en séparatif au niveau du bourg réalisé en 2013	La station arrivera en limite de capacité lorsque l'ensemble de l'urbanisation envisagée dans le PLU sera réalisé,
La Varenne	Les Pierres Blanches	SDA réalisé en 2012 avec établissement d'un programme de travaux	Rééquilibrage des charges sur les deux stations par la déconnexion de la ZA de la Tancrère de la station de la Faverie. Les deux stations sont en capacité de traiter les effluents actuels et futurs
La Varenne	La Faverie		

Situation actuelle de chaque commune déléguée au niveau de la collecte et du traitement

(Source : Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, EF-Etude, 2018)

NB : un projet de construction d'une nouvelle station d'épuration entre Drain et Liré est en cours et à vocation à remplacer le station du « Fief Prieur ».

La capacité nominale totale du parc épuratoire atteint donc 14 217 EH pour une population totale desservie sur le territoire d'environ 10 100 habitants en 2010.

Les éléments précis relatifs à la capacité épuratoire des différents ouvrages, ainsi que les travaux réalisés, programmés sont détaillés au sein du rapport de présentation du dossier de mise à jour du zonage d'assainissement.

Même si cette capacité totale peut apparaitre suffisante, il faut noter que certaines stations affichent un taux de charge élevé voire une saturation (Drain, Saint-Laurent, Saint-Sauveur, STEP du Frétineau à Liré).

De plus, toutes les collectivités ont engagé et vont engager des travaux de mise en séparatif du réseau de collecte.

Pour la partie traitement, les stations sont en capacité de traiter les eaux usées actuelles et celles qui seront générées par l'urbanisation du projet de PLU.

Pour la commune déléguée de Champtoceaux, une étude diagnostique de réseau est en cours et permettra d'établir un programme de travaux de réhabilitation.

Sur la commune déléguée de Drain, les travaux réalisés début 2016 sur le réseau unitaire sur la partie basse du bourg devraient diminuer fortement la charge hydraulique observée en dépassement de la capacité nominale de la station. De plus, la collectivité a validé la mise en place d'un assainissement collectif sur le hameau de Bréhéry situé au sud/ouest du Bourg. Ce projet serait constitué d'une station d'environ 100 Equivalents Habitants pour 35 branchements. Un emplacement réservé, situé à plus de 100 mètres des habitations les plus proches est défini à cet effet.

Pour la commune déléguée de Liré, la construction d'une nouvelle station et, le rééquilibrage de la charge sur la station de Frétineau et la poursuite des travaux de réhabilitation du réseau et des contrôles de branchement permettront d'améliorer très fortement la qualité de traitement sur cette commune.

Pour la commune déléguée de La Varenne, la déconnexion de la ZA de la Tancrère de la station d'épuration de la Faverie va permettre de rééquilibrer les charges entrantes sur les deux ouvrages et permettent de collecter et traiter les effluents actuels et futurs envisagés dans le projet de PLU. Au regard de la proximité de l'extension envisagée de la station d'épuration de la Faverie avec les plus proches habitations, il sera nécessaire avant travaux de réaliser une étude démontrant l'absence de nuisances de voisinage et de risques sanitaires (conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié par l'arrêté du 24 août 2017 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif).

Pour les stations de type « filtre à sable » de petite capacité concernant : le Fossé Neuf à Bouzillé et le Fourneau à Liré, elles sont à surveiller. Il sera sans doute nécessaire de réhabiliter ces ouvrages ou de modifier la filière de traitement par des procédés plus fiables de type « filtre à roseaux ».

En conséquence et pour l'ensemble des collectivités, la collecte et le traitement des eaux usées par le réseau collectif s'améliorent et les rejets d'eaux usées brutes par la suppression des déversoirs d'orage sont en baisse. Les effets conjugués de la réhabilitation du réseau, de la mise en séparatif et des contrôles de branchement améliorent constamment la qualité de la collecte des eaux usées.

Le PLU devra donc veiller à tenir compte des capacités épuratoires locales lors des choix d'urbanisation : nombre de branchements, existence de réseaux, …

Assainissement non collectif

Depuis le 30 juin 2005, la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le SPANC dessert une population estimée à environ 5 600 habitants, soit plus d'un tiers du territoire.

Cet outil, au service des 9 communes de la commune nouvelle, a pour missions :

- le conseil et l'accompagnement des particuliers dans la mise en place de leurs installations
- le contrôle de la conception et de l'implantation des systèmes d'assainissement neufs ou réhabilités ainsi que le contrôle de la bonne exécution des travaux,
- le contrôle du bon fonctionnement et du bon entretien des dispositifs existants.

A partir de ces diagnostics et des critères de priorisation en vigueur depuis 2012, l'état des lieux (page suivante) a été ventilé en 2014 selon les critères 2012 (voir tableau de priorité à la page suivante). Il s'agit d'une priorisation administrative. La réalisation des contrôles de bon fonctionnement va permettre de dresser un état des lieux avec les critères de priorité en vigueur.

Ce taux de conformité de près de 39% correspond à la moyenne relevée sur le département même s'il reste bas.

De plus, la mise aux normes progressives des installations dans le cadre des ventes immobilières et des travaux de rénovation permet une amélioration du parc des assainissements non collectifs. Il y a donc une réduction régulière des rejets diffus d'eaux brutes ou pré-traitées.

	Priorité 1*	Priorité 2*	Priorité 3*	Priorité 4 *	Conforme, bien entretenue*	Neuf***	Non conforme**	Sans notation ****	TOTAL par commune
Bouzille	6	77	38	48	1	30	/	14	214
Champtoceaux	10	120	83	103	1	37	2	46	402
Drain	12	110	52	114	4	39	5	28	364
La Varenne	5	65	36	34	/	29	2	34	205
Landemont	4	125	28	48	/	35	3	26	269
Liré	20	133	76	74	1	32	5	32	373
Saint Christophe la Couperie	3	64	18	55	/	24	1	22	187
Saint Laurent des Autels	10	105	18	46	2	34	7	21	243
Saint Sauveur de Landemont	5	69	16	59	/	30	6	34	219
							TOTAL des installations		2476

☐ **Installation en priorité 1 : Absence d'installation**

Obligation de réaliser une installation conforme dans un délai de 1 an

☐ **Installation en priorité 2 : Installation présentant des dangers pour la santé des personnes ou un risque avéré de pollution de l'environnement**

Obligation de réaliser des travaux de mise en conformité dans un délai de 4 ans

En cas de cession de l'immeuble, le délai est ramené à 1 an à compter de la signature de l'acte de vente

☐ **Installation en priorité 3 : Installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou présentant des dysfonctionnements (hors risque sanitaire ou environnemental)**

Travaux nécessaires à la mise en conformité

En cas de cession de l'immeuble, le délai est ramené à 1 an à compter de la signature de l'acte de vente

☐ **Installation en priorité 4 : Installation conforme présentant des défauts d'entretien ou d'usure**

Recommandations pour améliorer son fonctionnement

☐ **Installation conforme et bien entretenue**

Gestion des eaux pluviales

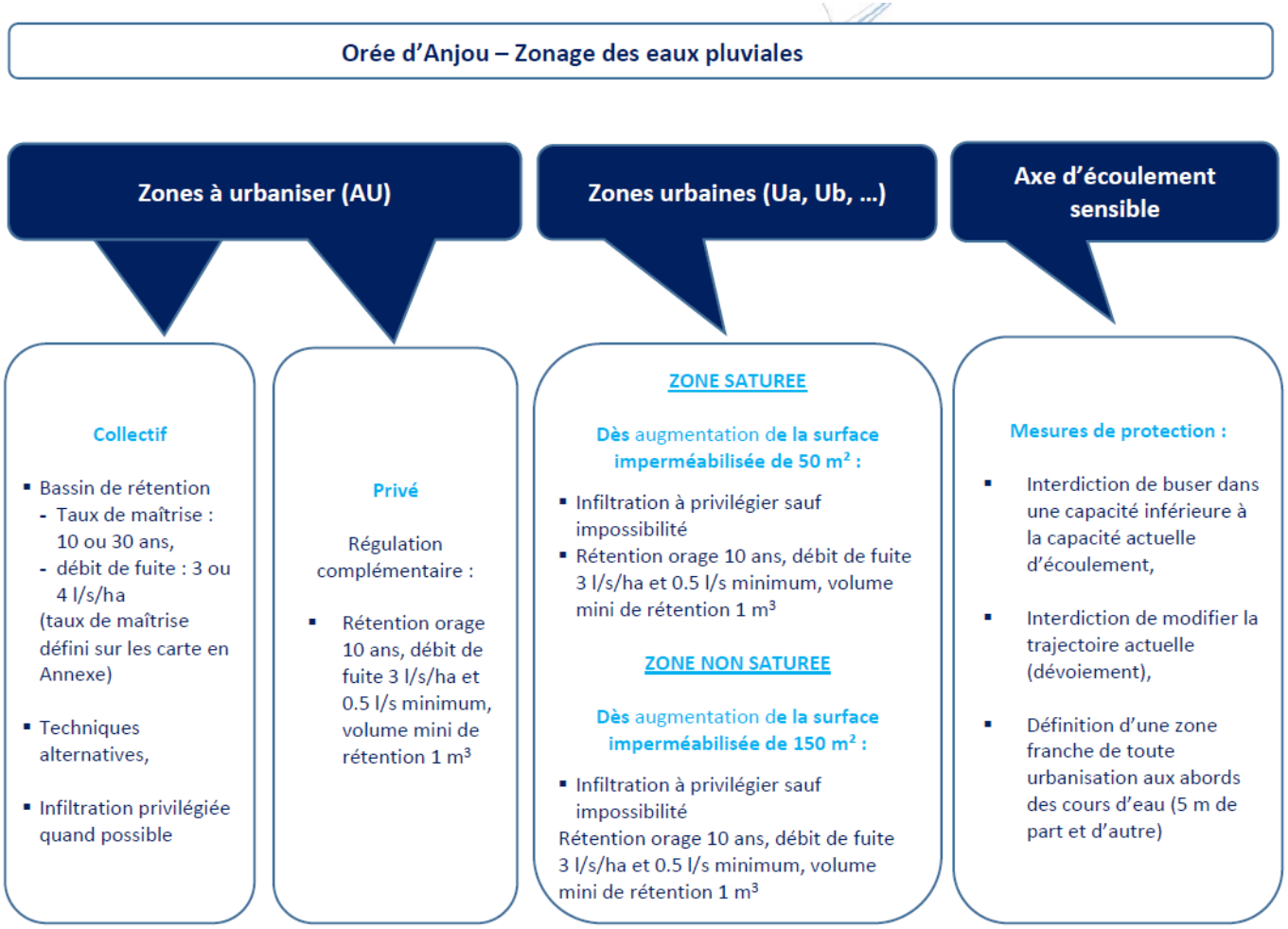
La législation impose aux collectivités (article L. 224-10 du code des Collectivités) la réalisation d'un plan de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il permet de délimiter :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La commune a élaboré un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, annexé au présent PLU. Ce document porte à la fois sur :

- Le contexte environnemental, naturel et hydraulique du territoire ;
- L'identification des modalités actuelles de gestion des eaux pluviales :
  - > Diagnostic des réseaux ;
  - > Fonctionnement hydraulique des réseaux ;
- La définition d'un zonage pluvial :
  - > **Mise en place de dispositions réglementaires préventives en matière d'urbanisme et notamment :**
    - Définition de débits de fuite dans les zones à urbaniser (échelle collective) ;
    - Fixation de normes de régulation des eaux pluviales pour toute nouvelle parcelle imperméabilisée (échelle individuelle) au sein des zones AU ;
    - Non aggravation selon des préconisations précises de la situation pour toute opération d'aménagement d'ensemble (hors ZAC) quelle que soit la zone au sein de laquelle elle s'inscrit ;
    - Non aggravation de la situation pour toute construction quelle que soit la zone au sein de laquelle elle s'inscrit ;
    - Compensations obligatoires pour toute construction imperméabilisant plus de 50 m² dans les zones dites « saturées »
    - Compensations obligatoires pour toute construction imperméabilisant plus de 150 m² dans les zones dites « non saturées »
    - Au sein des zones agricoles situées en amont des zones urbanisées identifiées au zonage pluvial, définition d'un débit de fuite selon degré d'imperméabilisation du sol ;

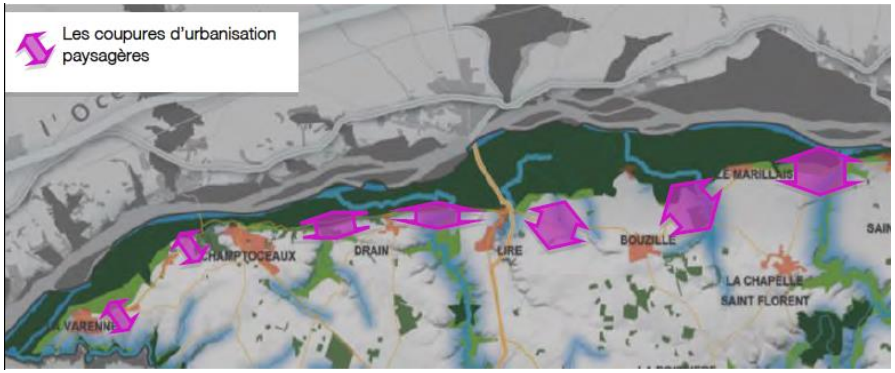
> **Mise en place d'une politique de gestion pour la prévention des inondations et la restauration de la qualité des eaux superficielles**



3. Paysage et cadre de vie

3.1. Documents supra-communaux

Coupures urbaines / paysagères du SCoT : des situations variées



Le SCoT définit 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.

Le PLU devra préciser les coupures d'urbanisation en étant compatible avec la localisation et la proportion des espaces identifiés par le SCoT.

Rappels des objectifs du SCoT

- Mettre en valeur les paysages
- Principe de compatibilité (localisation et proportion)
- Maintien d'une dominante agricole et naturelle, pas de développement notable du bâti
- Empêcher le mitage urbain (hameaux, urbanisation diffuse)
- Empêcher le développement linéaire sans profondeur sur les sommets de coteaux
- Intégration du bâti agricole

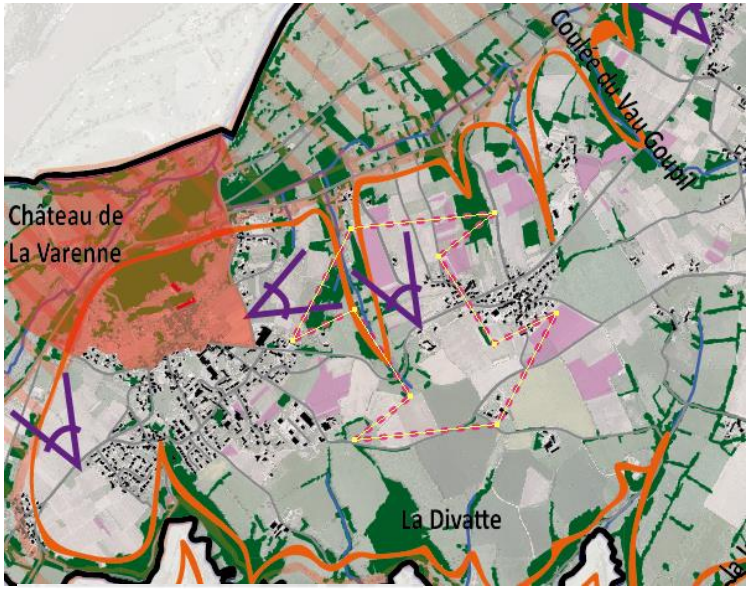
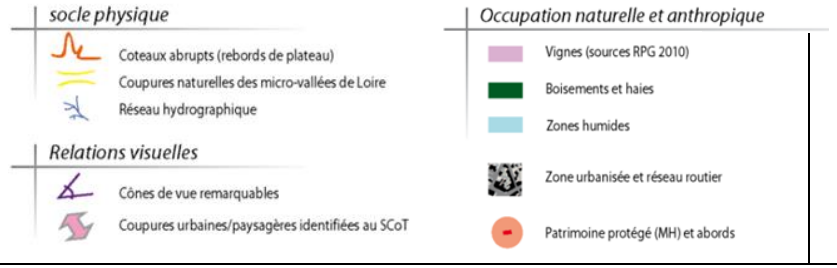
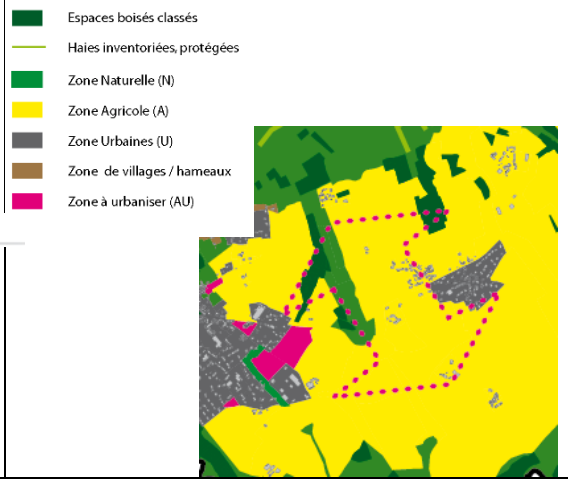
A la première analyse il ressort que la localisation des coupures urbaines paysagères du SCoT diffère des coupures vertes naturelles liées à la topographie. De plus l'occupation des sols, avant tout naturelle et viticole au sein des coupures, accueille également par endroit des constructions, soit isolées, soit sous forme de hameaux de petite taille.

Description de l'occupation des sols variée au sein des coupures paysagères du SCoT :

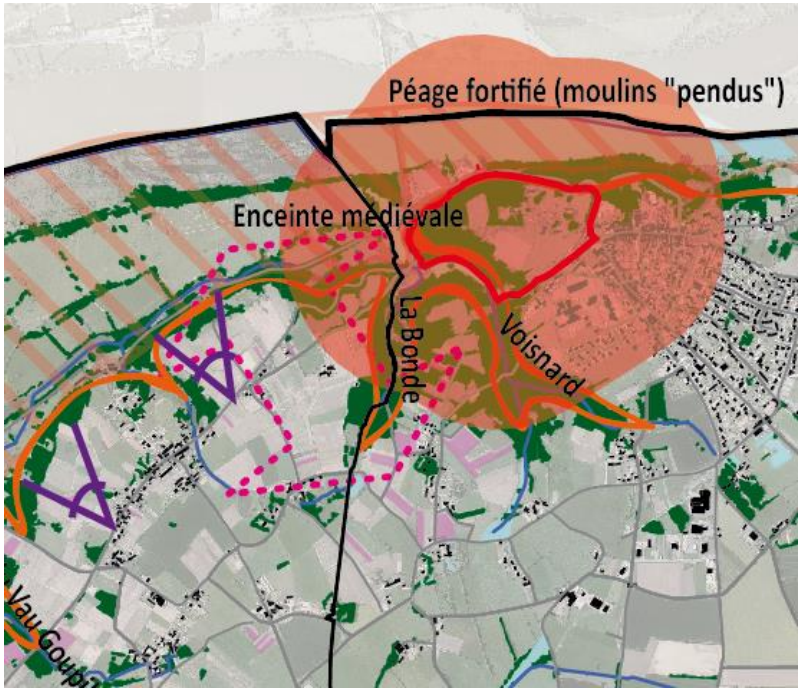
- Vallons escarpés et boisés
- Secteur de mise en valeur du patrimoine remarquable
- Secteurs agricoles peu bâtis
- Coupures urbaines bourg / écarts, …
- Certains secteurs enfin sont à mettre en lien avec la définition de la Trame verte et bleue : car ils relèvent alors d'un double intérêt éco-paysager.

Au regard du zonage des PLU en vigueur, les occupations sont principalement agricoles et naturelles. Les limites au développement de certains bourgs ou villages seront à préciser au regard des enjeux de paysage identifiés.

Zoom sur les coupures paysagères à l'échelle du PLU de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou

Localisation	Caractéristique de l'occupation du sol	Photos
COUPURE N°1 – LA VARENNE  	Entre le bourg de la Varenne et le village de la Gulolière. Elle comprend quelques habitations isolées. Cette coupure paysagère comprend : ▪ les coteaux viticoles qui offrent un panorama dégagé vers la Loire (covisibilité de coteau à coteau) ▪ le vallon abrupt et boisé Les Hautes Saulzaies **Zonage au PLU en vigueur** 	 *Ouverture visuelle et vue sur le versant opposé de la Loire depuis le bourg de La Varenne*  *Perspective intéressante sur le bourg depuis le Sud du village de la Gulolière*

COUPURE N°2 – LA VARENNE/ CHAMPTOCEAUX



socle physique

- Coteaux abrupts (rebords de plateau)
- Coupures naturelles des micro-vallées de Loire
- Réseau hydrographique

Relations visuelles

- Cônes de vue remarquables
- Coupures urbaines/paysagères identifiées au SCoT

Occupation naturelle et anthropique

- Vignes (sources RPG 2010)
- Boisements et haies
- Zones humides
- Zone urbanisée et réseau routier
- Patrimoine protégé (MH) et abords

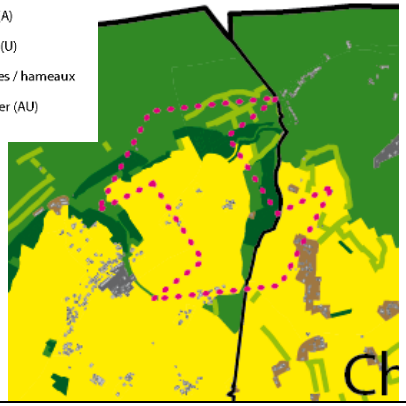
Cette coupure paysagère se situe entre le village de La Coindassière et le bourg de Champtoceaux au niveau des premières ouvertures visuelles depuis la RD 751, en remontant de la Loire.

Elle prend appui à l'Est sur les vallons encaissés et boisés des Raus de la Bonde et du Voisnard et comprend en partie le périmètre des Monuments Historiques de 500 m lié au péage fortifié et à l'enceinte médiévale de Champtoceaux.

L'occupation des sols comprend des parcelles en prairie, quelques vignes et quelques habitations isolées au lieu-dit « Sauvagère »

Zonage au PLU en vigueur

- Espaces boisés classés
- Haies inventoriées, protégées
- Zone Naturelle (N)
- Zone Agricole (A)
- Zone Urbaines (U)
- Zone de villages / hameaux
- Zone à urbaniser (AU)





Transparence visuelle



Vignes au Nord et au Sud de la RD751



Vue dégagée depuis la RD 751, sur Oudon

COUPURE N°3 – DRAIN / CHAMPTOCEAUX



socle physique

- Coteaux abrupts (rebords de plateau)
- Coupures naturelles des micro-vallées de Loire
- Réseau hydrographique

Relations visuelles

- Cônes de vue remarquables
- Coupures urbaines/paysagères identifiées au SCoT

Occupation naturelle et anthropique

- Vignes (sources RPG 2010)
- Boisements et haies
- Zones humides
- Zone urbanisée et réseau routier
- Patrimoine protégé (MH) et abords

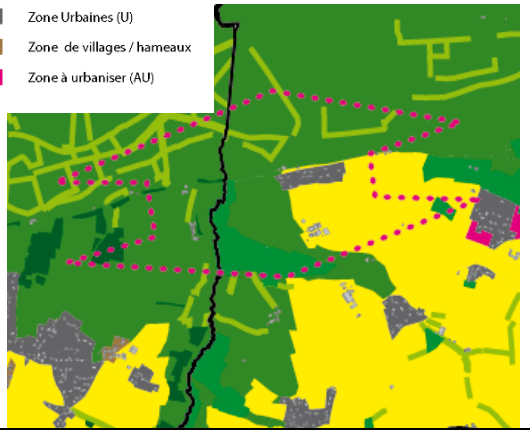
La coupure s'inscrit dans la coupure naturelle du Vallon de La Champenière qui sépare Champtoceaux du bourg de Drain.

Elle comprend quelques hameaux inscrits en coteau le long de la RD 751 (Les Greliers) et autres habitations ou fermes isolées (La Galoire, l'Arche).

Les sols sont occupés par de la vigne et des prairies d'élevage.

Zonage au PLU en vigueur

- Espaces boisés classés
- Haies inventoriées, protégées
- Zone Naturelle (N)
- Zone Agricole (A)
- Zone Urbaines (U)
- Zone de villages / hameaux
- Zone à urbaniser (AU)





Perspective depuis la Chapelle de la Galoire

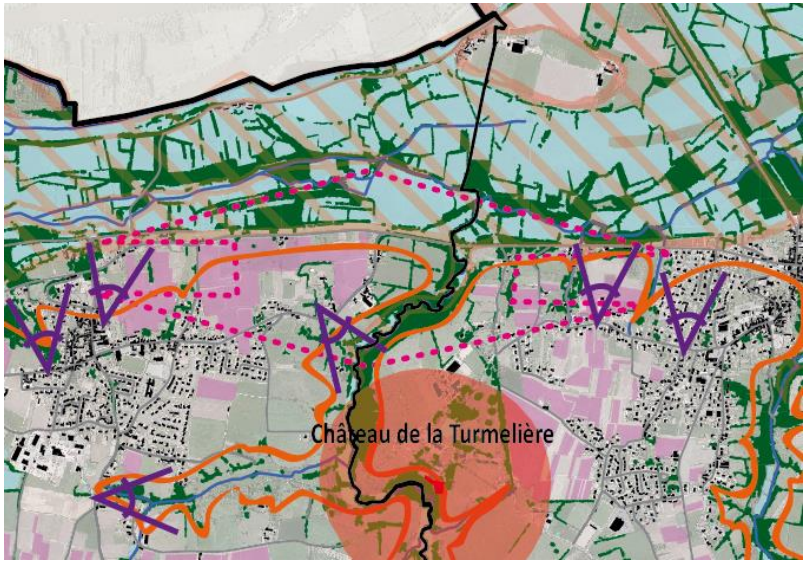


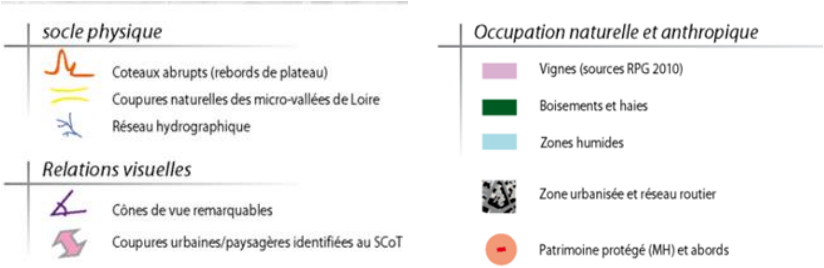
Vue depuis le haut du hameau des Greliers)



Vue dégagée sur le rebord de plateau et vallon de la Champenière depuis le hameau de l'Arche

COUPURE N°4 – DRAIN / LIRE





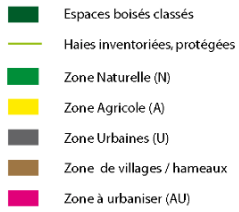
Cette coupure se situe en premier plan du Château de la Turmelière entre les bourgs de Drain et de Liré.

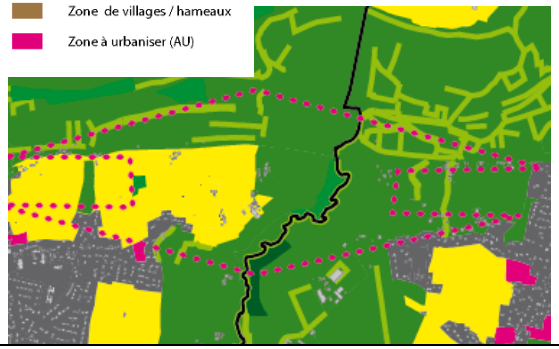
Elle comprend quelques hameaux et habitations isolées (Le Moulin d'Auray, Le Bas Frêne, Les Martinières, …).

Elle s'appuie sur la coupure naturelle du vallon boisé du Rau des Robinets et les pentes viticoles.

Quelques belles perspectives sont par ailleurs identifiées sur les chemins situés en coteau, la départementale RD 751 étant assez boisée et offrant peu de vues directes sur la Loire.

Zonage au PLU en vigueur







Vue sur la butte et le château de la Turmelière depuis le chemin des Robinets à Drain



Vue depuis le domaine du Haut Frêne à Drain



Vue sur le vallon depuis le Moulin Giron à Liré

COUPURE N°5 – LIRE



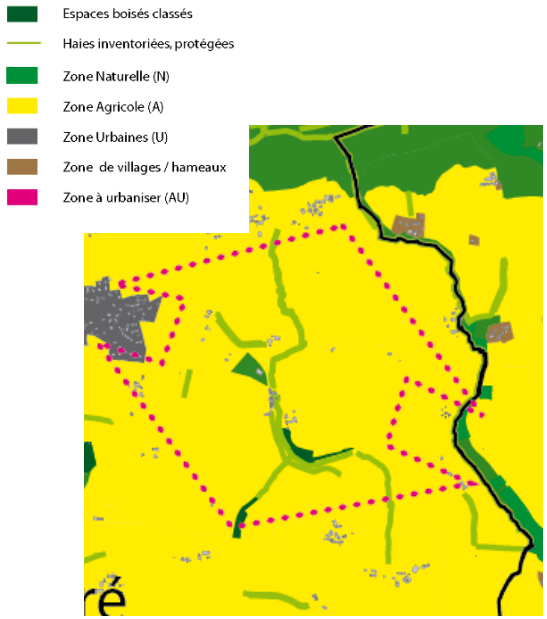


Cette coupure prend appui sur le vallon boisé.

Cette coupure contient quelques habitations isolées au cœur du vallon (Chasserat, La Beuverie, l'Archerie, …).

L'occupation des sols est essentiellement viticole offrant de larges panoramas ouverts sur la Loire.

Zonage au PLU en vigueur





Panoramas ouverts depuis le Moulin des Vignes à Liré

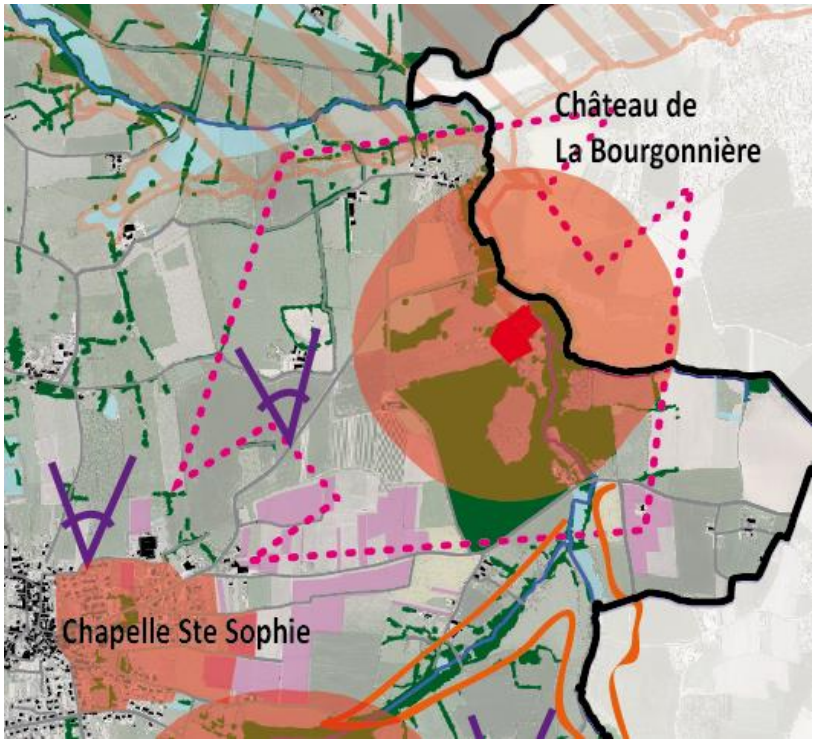


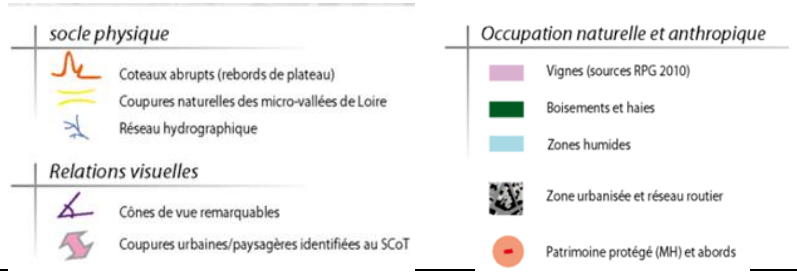
Vue vers le haut de coteau à la sortie du village de la Draperie à Liré



Vue sur la terrasse fluviatile depuis la RD 751

COUPURE N°6 – BOUZILLE

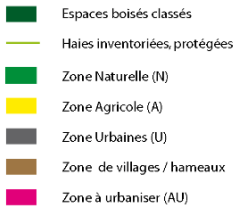


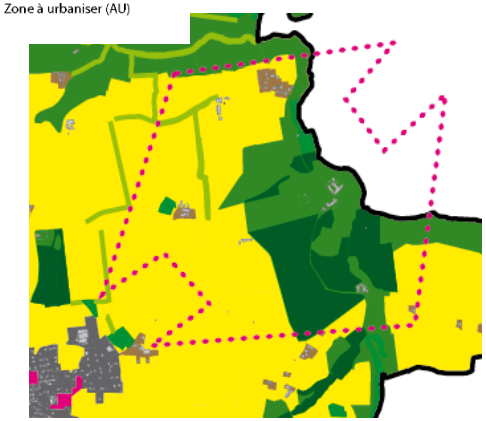


Cette coupure permet une mise en valeur du premier plan du château de la Bourgonnière entouré de son parc boisé.
Elle comprend quelques constructions isolées de bord de Loire (La Pohuère et la ferme de l'Aubardière).

Les vues lointaines sont offertes depuis les pentes douces des terrasses cultivées de vignes.

Zonage au PLU en vigueur







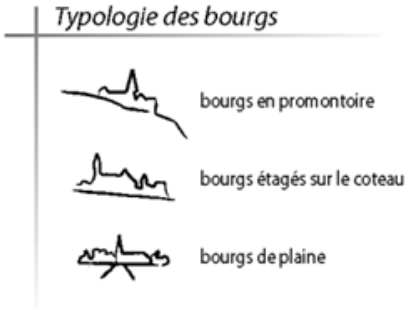
Entrée du château de la Bourgonnière depuis la RD 751





Vue sur la vallée de la Loire en sortie du bourg de Bouzillé

3.2. La typologie des bourgs – des villages promontoires



Sont identifiées **3 typologies d'implantation des bourgs :**

- **Les bourgs de promontoire** : La Varenne, Champtoceaux et Liré situés au sommet d'un épéron collinaire aux versants abrupts et boisés.
- **Les bourgs étagés sur le coteau** : Drain, Bouzillé et Saint-Sauveur-de-Landemont.
- **Les villages de plaine ou de plateau** facilement perceptible par leur clocher depuis les axes de desserte : Saint-Laurent-des-Autels, Saint-Christophe-La-Couperie et Landemont (à noter pour ce dernier une situation en rebord de plateau qui offre des perspectives intéressantes depuis le Sud).



Liré- bourg promontoire



La Varenne- bourg promontoire





Champtoceaux- bourg promontoire



Saint-Christophe-La-Couperie – bourg de plaine



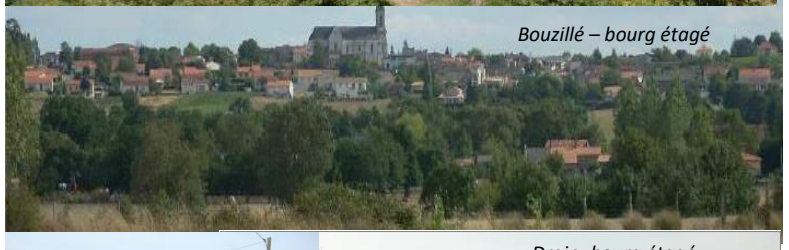
Landemont – bourg de plaine



Saint-Laurent-des-Autels*– bourg de plaine*



Saint-Sauveur-de-Landemont – bourg étagé



Bouzillé – bourg étagé

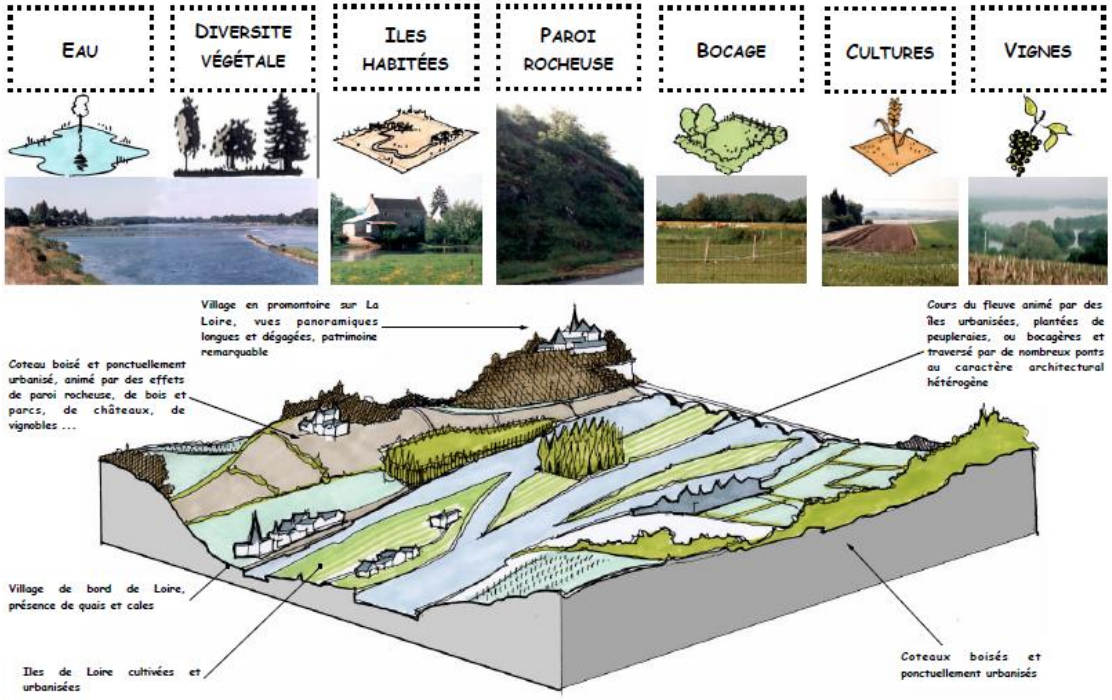


Drain -bourg étagé

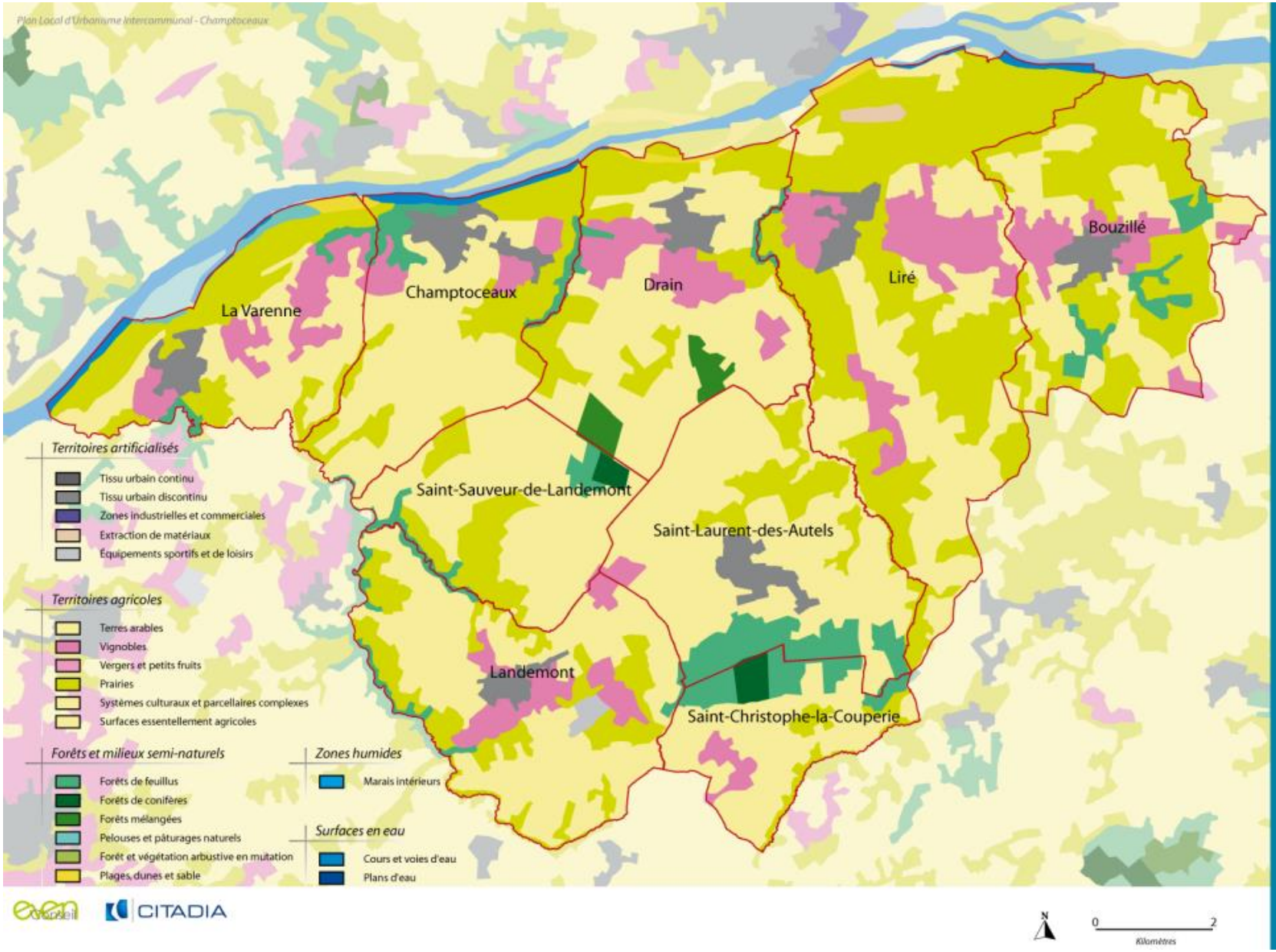
3.3. Eléments structurants du paysage

Les éléments de relief et occupation du sol sont largement interdépendants sur le territoire, on peut décrire du Nord au Sud :

- Plaine alluviale inondable de la Loire (bocage de frênes têtards, prairies naturelles, les îles, et hameaux adossés au coteau)
- Coteaux abrupts et micro-vallées encaissées et boisées
- Hauts de coteaux et plateaux viticoles au Nord associés aux bourgs promontoires de bords de Loire (présence de belles propriétés et parcs, notamment Monuments historiques), nombreux dégagements visuels.
- Plateaux agricoles bocagers ondulés et bourgs de plaine plus au Sud avec occupation viticole.
- Grands ensembles boisés (ex : forêt de la Foucaudière),
- Grandes vallées intérieures et micro-affluents de la Divatte et Ru des Robinets, …



Extrait de l'Atlas des Paysages de Maine et Loire – La Loire des Promontoires



Occupation du sol (Corine Land Cover 2006)

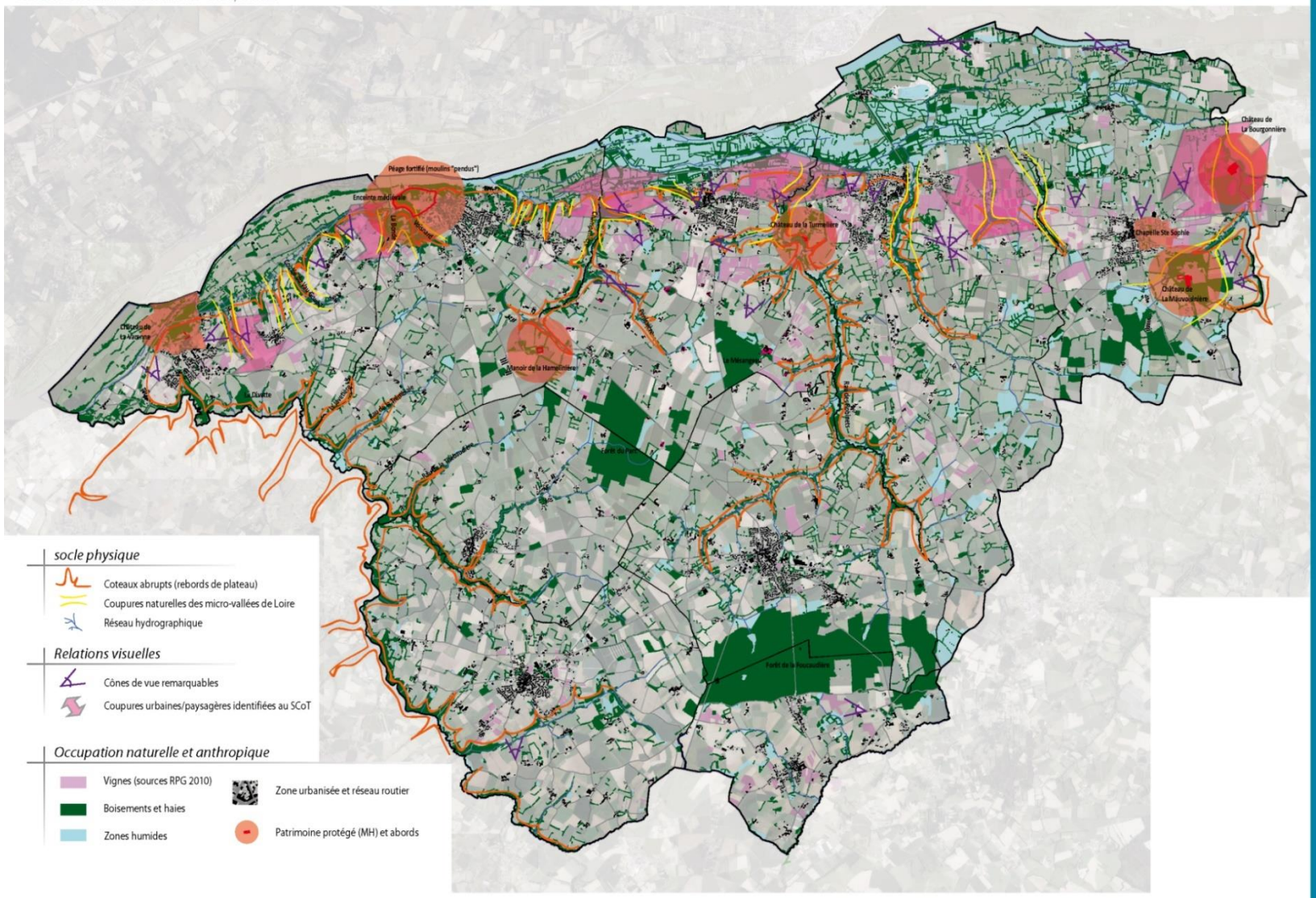
3.4. Les perspectives et relations visuelles

Les perspectives identifiées donnent à voir les grands paysages :

- Vues sur les versants opposés de Loire = covisibilité ;
- Dégagements visuels induits par l'occupation viticole basse ;
- Points focaux des silhouettes de bourg promontoire (église ou châteaux en position sommitale).

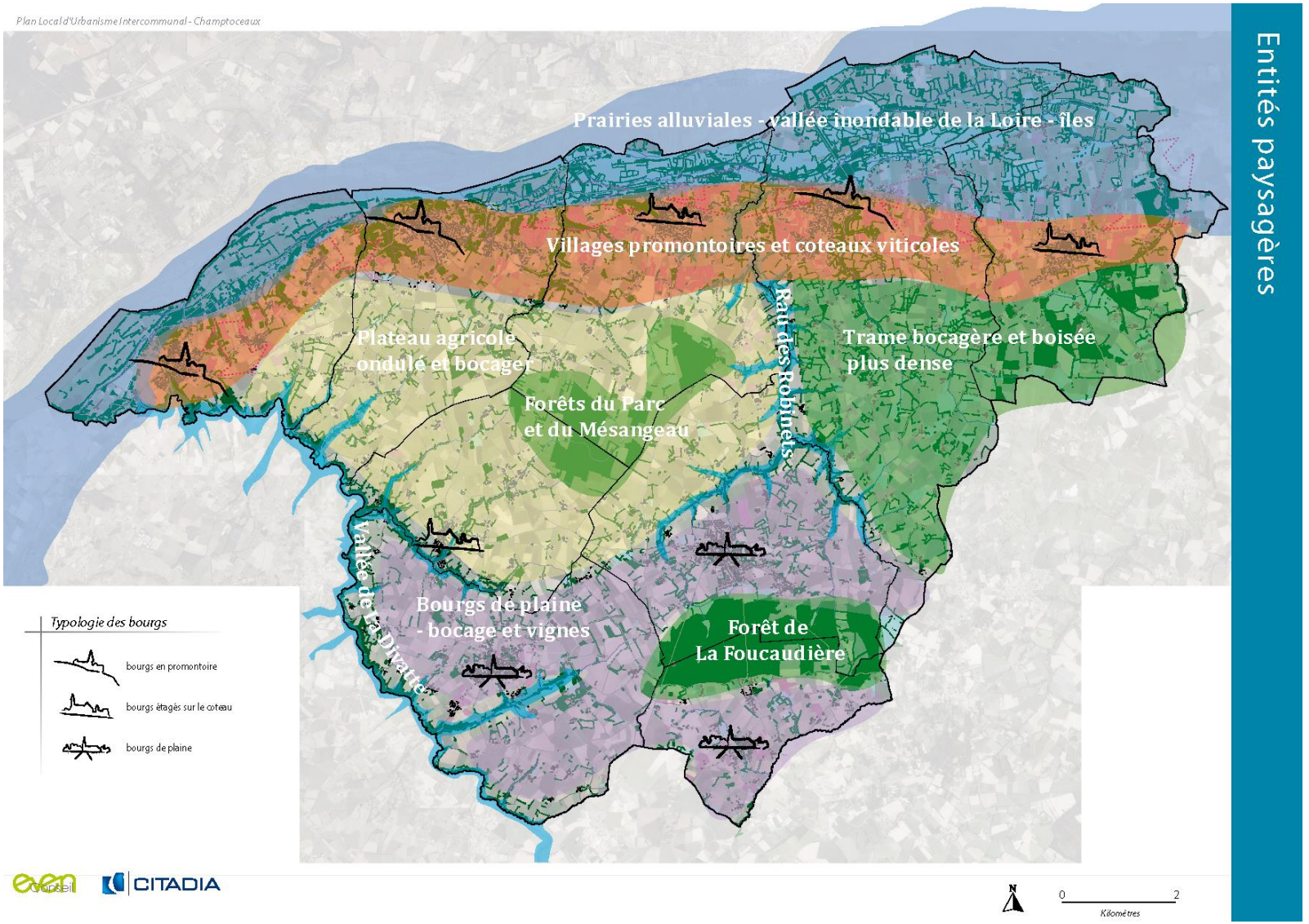
Certains éléments de patrimoines attirent également le regard par leur volume ou leur verticalité : bâtiments d'activités, anciens moulins ou châteaux d'eau, …

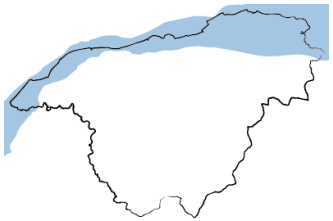
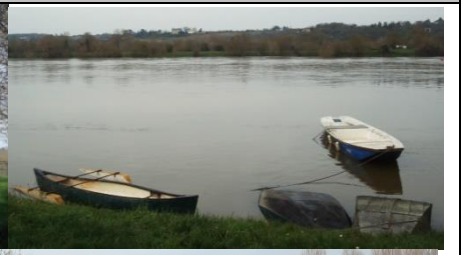
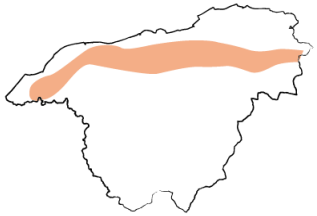
Eléments structurants du Paysage

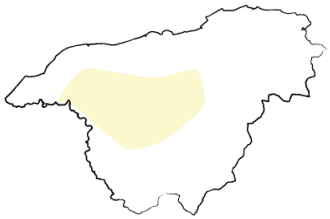
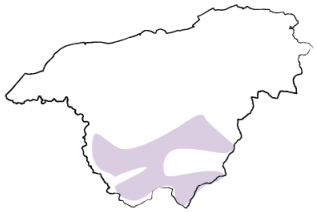


(Source données : DREAL)

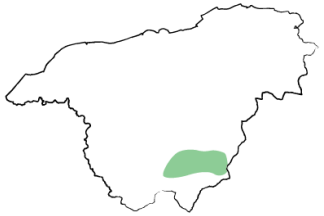
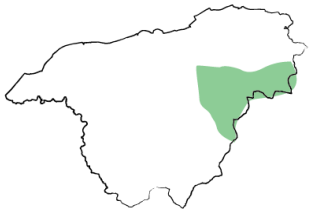
3.5. Les unités paysagères



Entité	Caractéristiques - Description	Photos
Prairies alluviales – Vallée inondable de la Loire – îles 	Fleuve sinuant dans toute la largeur du fond de vallée et séparé en une multitude de bras et de boires, présence de grandes îles agricoles Séries végétales du frêne (sous formes têtards), de l'aulne, saulaies et peupleraies Habitat sur tertre dans le fond de vallée, suivant le sens du courant, ponts, routes sur levées.	  
Villages promontoires et coteaux viticoles 	Coteau Nord (plus marqué à l'Ouest) entaillé perpendiculairement par des micro-vallées. Bourgs implantés sur des promontoires rocheux qui dominent la Loire par leur silhouette où pointent une église, un château surmontant une paroi rocheuse, un coteau abrupt souvent densément boisé avec des essences horticoles liées au parc. En fonction de la pente du coteau, les étagements urbains sont plus ou moins marqués (bourg étagés à Drain et Bouzillé)	 

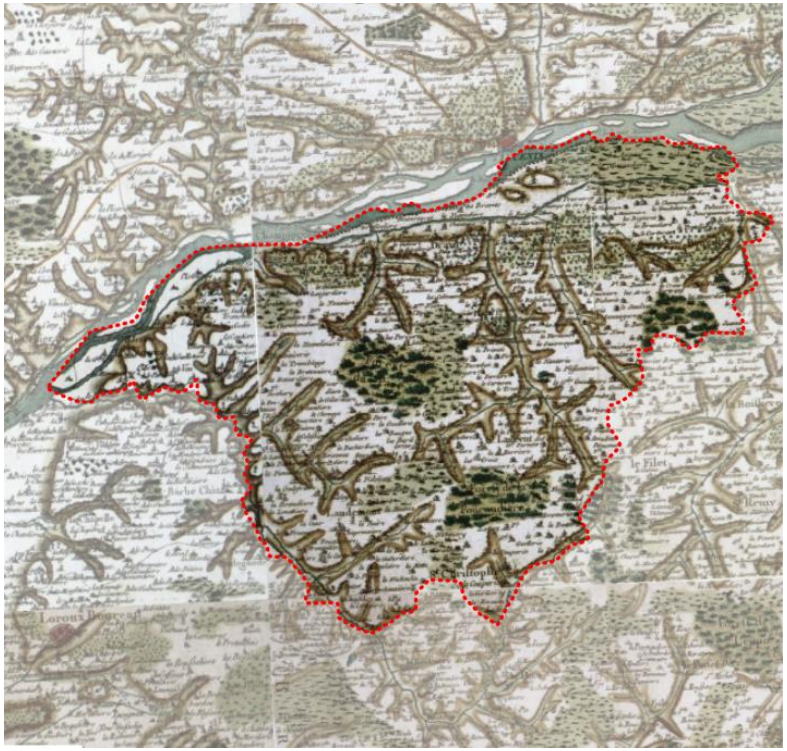
Plateau agricole ondulé bocager 	Relief de modelé en creux, vallées profondément encaissées, réseau hydrographique dense organisé en arête de poisson. Paysage d'alternance entre creux des vallons et hauts de plateaux. Paysage tantôt ouvert sur de larges panoramas ou refermé par une trame bocagère et boisée plus dense.	 
Bourgs de plaine et vignes associées 	La topographie est ici peu marquée, Les églises « récentes » pointent au loin et dominent la silhouette des bourgs. Entrées de ville marquées par les activités industrielles ou secteurs d'équipements de sport et de loisirs. Les entrées de ville et traversées de bourg sont peu mises en valeur. Il y a un véritable enjeu d'intégration paysagère des quartiers d'urbanisation récente car le bocage est ici peu présent. L'occupation des sols est dominé par les cultures prairies et grandes parcelles viticoles enserrant les bourgs.	 

Vallée de La Divatte 	Cette grande vallée naturelle marque la limite Ouest du territoire Elle crée une importante rupture dans le fonctionnement urbain et est très marquée au niveau du relief notamment par l'aspect boisé des rives prolongées par un maillage bocager assez dense. De petits hameaux s'y sont implantés en rebord ainsi que le bourg de Landemont)	 
Bois du Parc et du Mésangeau 	Ces boisements constitués de résineux ou feuillus de superficies importantes s'égrènent le long des routes départementales D17 et D154 qui traverse le plateau agricole au Nord du territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Ils créent par leurs volumes des masques ou arrière-plan dans le paysage selon l'alternance avec les prairies (effet de clairières).	 

Forêt de la Foucaudière 	Espace de transition (effet de porte) entre Saint-Laurent-des-Autels et Saint-Christophe-la-Couperie La lisière boisée créée un arrière-plan décor en plateau et permet de se situer sur le territoire (repère) Paysage intérieur fermé et intime	 
Vallée du Ruisseau des Robinets 	Le Rau des Robinets est la seconde grande vallée intérieure du territoire, elle se prolonge de la Loire jusqu'à Saint-Laurent-des-Autels. Elle constitue une armature naturelle forte (de nombreux boisements et du bocage dense occupent les versants) Elle est aussi rupture dans le fonctionnement urbain car elle possède peu de franchissements.	
Trame de bocage et de bois plus dense à l'Est 	Ce secteur agricole avec de petits écarts disséminés se caractérise par des mailles bocagères resserrées ainsi que la présence de petits boisements en lien avec le secteur plus à l'Est, au-delà des limites de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou. Dans ce secteur préservé : un des enjeux sera le maintien du bocage	

3.6. Un patrimoine bâti abondant et réparti sur l'ensemble du territoire

Le patrimoine bâti est très présent sur le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou, les monuments historiques sont essentiellement localisés sur les communes de bords de Loire. Le château de la Varenne et La Chapelle (dite Enfeu de Gibot) à Bouzillé ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié (PPM).



Carte de Cassini



Château de la Bourgonnière à Bouzillé



Château de la Mauvoisinière à Bouzillé



Château de la Turmelière à Liré



Château de La Varenne

Les monuments historiques identifié à l'inventaire du Patrimoine Culturel

Source : http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/frames/index_geo.htm -

Communes	Edifice	Protection MH	Description des éléments protégés
Bouzillé	**Château fort, château de la Bourgonnière**	1924/07/22 : classé fMH ; 1963/06/18 : inscrit MH ; 1995/07/11 : inscrit MH ; 2008/10/28 : inscrit MH	donjon ; chapelle ; courtine ; tour ; site archéologique ; élévation ; galerie ; installation hydraulique ; cour Au sein d'un ensemble castral (manoir fortifié des 14e et 15e siècles ; vestiges d'un logis du 16e siècle ; chapelle du 16e siècle), l'édifice néoclassique édifié entre 1810 et 1820 se greffe sur les vestiges du logis 16e siècle. Ont été identifiés les tracés et vestiges d'un système de douves ou canaux régulés à partir d'une retenue artificielle qui semble médiévale.
	Château de la Mauvoisinière et l'Enjeu de Gibot (= chapelle) 	1988/04/20 : classé MH ; 2005/05/09 : inscrit MH	cour ; douves ; pavillon ; jardin ; communs ; chapelle ; élévation Le château a été construit dans les années 1660, le seul épargné dans les Mauges lors des guerres révolutionnaires. L'ensemble comprend des jardins à la française clos de douves, des communs (des 17e et 18e siècles), deux pavillons de cour et un réseau orthogonal de douves. Des aménagements ont été effectués au 19e siècle, dont la maison de l'intendant et la chapelle Sainte-Sophie, dite "enfeu des Gibot" en 1846.
Champtoceaux	**Moulin à eau de type moulin pendu**	MH classé le 12 mai 1975	
	Manoir de la Hamelinière	MH inscrit me 24 septembre 1968	
	Ancien château et ville close	Douves, logis, écurie MH inscrit le 16/06/2009	L'assiette archéologique des anciens château et " ville close ", y compris leurs douves et les bâtis antérieurs au 18e siècle (cad. AB 42 - château, 43 à 46, 52 à 54, 56, 58, 61 - garennes sous rempart sud, 62 à 71, 73 : ruines du logis, 74 à 78, 82 - prieuré, 134, 135, 136 - écuries 19e siècle, 137 à 175, 186, 195 - château 17e-19e siècle, 196 ; AD 25, 26, 455 à 463, 518 à 521, 526, 734, 735, cf plan annexé à l'arrêté) : inscription par arrêté du 16 juin 2009
	église paroissiale Sainte-Madeleine	pré-inventaire	
	château fort dit château de la Brelaudière	pré-inventaire	

	Maison du 17ème à "La Terbertière"	pré-inventaire	
Communes	**Edifice**	**Protection MH**	**Description des éléments protégés**
Drain	Concerné par les périmètres de 500m de Manoir de la Hamélinière (Champtoceaux) et château de la Turmelière (Liré)		
Landemont	Pont Thurinet à "la Pelleterie" 	pré-inventaire	15e siècle, 16e siècle, propriété de la commune
Liré	croix de chemin dite Croix de la Rougerie ou Croix Laillé - R.N. 751	pré-inventaire	
	église paroissiale Notre-Dame	pré-inventaire	1er quart 19e siècle, propriété de la commune
	Château de la Turmelière (ancien)	1941/10/18 : inscrit MH	chapelle ; pigeonnier ; douves ; chemin de ronde - Lieu de naissance de Joachim du Bellay
Saint-Christophe-la-Couperie			
Saint-Laurent-des-Autels			
Saint-Sauveur-de-Landemont			
La Varenne	manoir dit logis du Marais	pré-inventaire	16e siècle (?) ; 17e siècle
	demeure dite logis des Sauzaies	pré-inventaire	3e quart 18e siècle
	manoir de la Virellière	pré-inventaire	16e siècle ; 17e siècle

	Château	1992/04/21 : inscrit MH	communs ; escalier ; élévation ; toiture ; décor intérieur Inspiré par l'italianisme de l'époque néo-classique et par le palladianisme anglais des frères ADAM, Propriété d'une personne privée

En plus des éléments figurant à cet inventaire, chaque commune dispose d'un patrimoine remarquable décrit dans les rapports de présentation en vigueur.

Sites inscrits et classés (Loi 1930)

PROMENADE DU CHAMPALUD

Nom de l'entité :	PROMENADE DE CHAMPALUD ET LES TERRAINS VOISINS
Identifiant de l'entité :	49 SC 09
Type de protection :	Site classé
Texte de protection :	Arrêté
Date de protection :	27/12/1935
Surface calculée dans le SIG :	5.45 ha
Typologie :	Monument naturel

Dernier promontoire aval du Val de Loire, le site d'Orée d'Anjou présente l'aspect d'un « verrou » qui offre des vues et des vis-à-vis remarquables entre les deux rives. Site ligérien représenté par les plus grands peintres, cet espace est ponctué de lieux singuliers (citadelle et péage de Champtoceaux, promenade du Champalud, etc.) qui témoignent de la richesse patrimoniale et historique du lieu, mais aussi du savoir-faire mis en œuvre pour composer avec le fleuve : mode d'occupation agricole en zone inondable, cales, quais, ports, habitat sur tertre, urbanisme de rive (village de la Patache), anciens sites d'exploitations viticole…

Afin de préserver ce site exceptionnel inscrit sur la liste nationale des sites à classer (circulaires du 7 juillet 2011 et du 31 juillet 2015), la DREAL a engagé depuis 2015, des études préalables à un projet de classement (article L.341-10 du code de l'environnement). Ce projet, auquel sont associés les acteurs du territoire, concerne 5 communes des deux rives de la Loire, dont les 3 communes déléguées d'Orée d'Anjou : La Varenne, Champtoceaux et Drain.

Démarche d'inventaires du patrimoine communal

Plusieurs communes déléguées du territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou ont mené dans le cadre de leur PLU en vigueur une identification du patrimoine communal (Bouzillé, Drain, Saint-Christophe-La-Couperie, La Varenne).

Les matériaux couramment utilisés sont :

- le schiste pour les murs,
- la tuile 'tige de botte' pour les toitures,
- la brique pour les encadrements, les corniches, les souches de cheminées ou les traitements d'angle,
- parfois le tuffeau pour les encadrements et les corniches de certains bâtiments plus importants.



Exemple d'encadrement en brique et couverture en tuiles (tiges de botte) – Landemont



Détail de mur traditionnel

L’architecture rurale





Exemples de granges à piliers sur les hameaux du Fief de Bel-Air et de l’île Moron – La Varenne





Moulins sur les hameaux des Ruaux et Gasselin - – La Varenne





La Bridonnière et sa chapelle

Patrimoine industriel





Les 2 fours à chaux (Le Fourneau, Sainte-Catherine) - Bouzillé

Le petit patrimoine

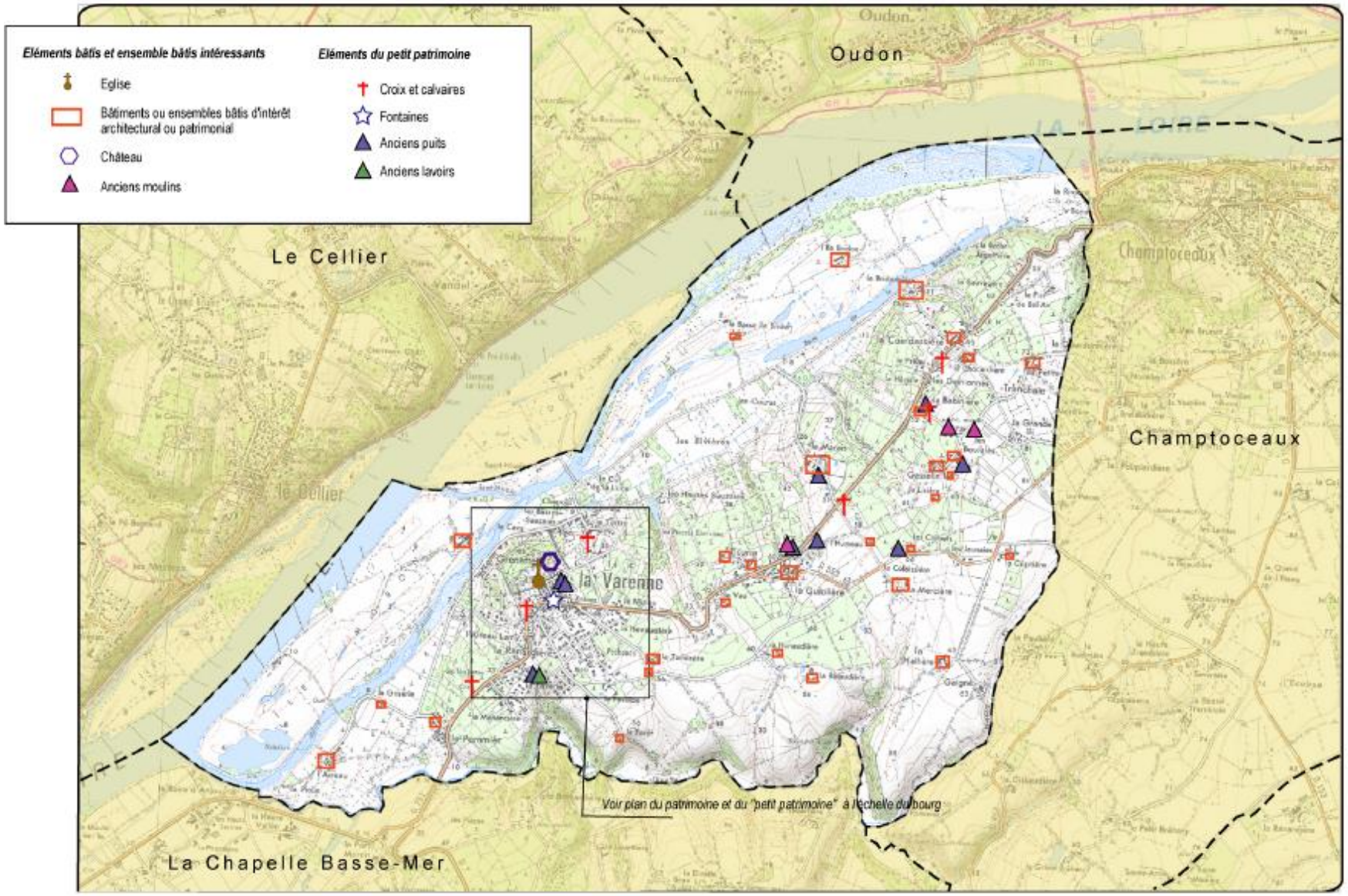


Sanctuaire de la Pierre, 1924, La Basse-Pierre – Drain

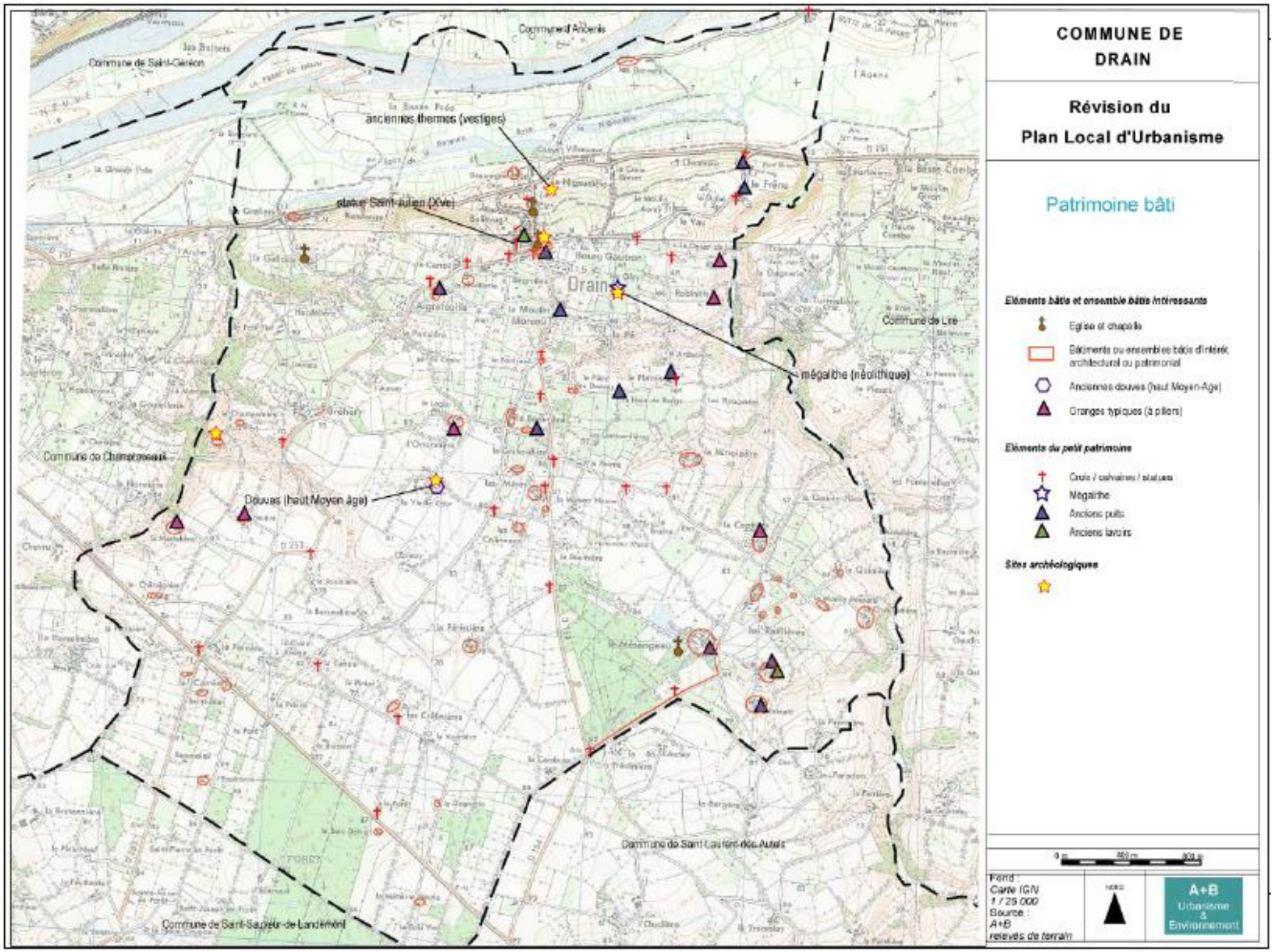
Le patrimoine ligérien

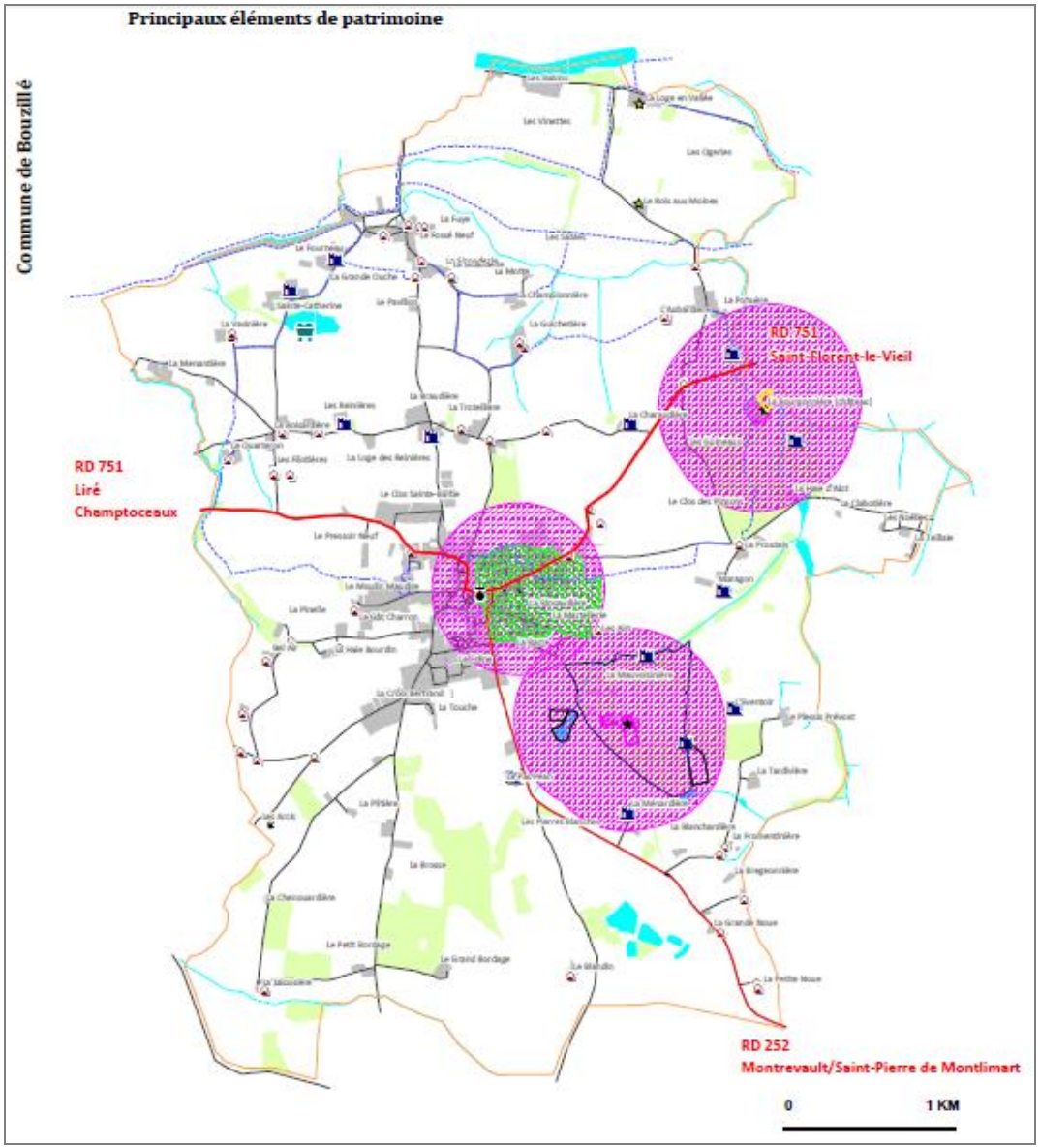


Photo de Porte Ecluse



Source : Rapport de présentation du PLU de La Varenne


COMMUNE DE
DRAIN
Révision du
Plan Local d'Urbanisme
Patrimoine bâti
Eléments bâtis et ensemble bâtis intéressants
Eglise et chapelle
Bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial
Anciennes douves (haut Moyen-Age)
Granges typiques (à piliers)
Eléments du petit patrimoine
Croix / calvaires / statues
Mégalithe
Anciens puits
Anciens lavoirs
Sites archéologiques
anciennes thermes (vestiges)
statue Saint-Julien (XVe)
mégalithe (néolithique)
Douves (haut Moyen Âge)
Commune de Drain
Commune de Chemeresseau
Commune de Saint-Saturnin-sur-Loire
Commune de Saint-Sauveur-de-Landemont
Fond :
Carte IGN
1 / 25 000
Source :
A+B
relevés de terrain
A+B
Urbanisme
&
Environnement



Source : Rapport de présentation du PLU de Bouzillé

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-LA-COUPERIE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

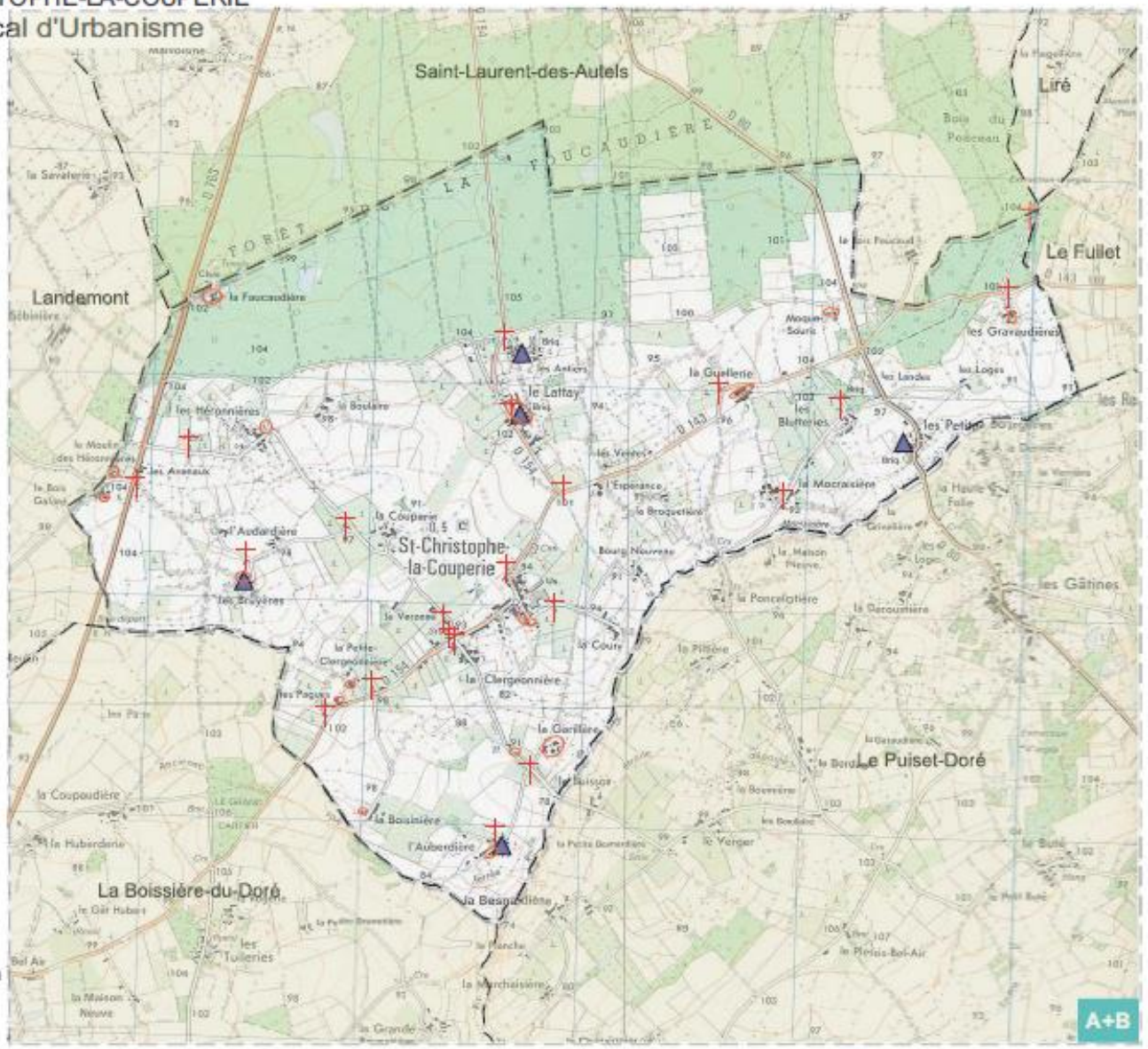
Patrimoine et "petit patrimoine"

Eléments bâtis et ensemble bâtis intéressants

- Eglise et chapelle
- Bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial

Eléments du petit patrimoine

- Croix et calvaires
- Anciens puits



0 250 750 m

N

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

Secteurs archéologiques

L'atlas du patrimoine recense différents secteurs archéologiques.

- Entités archéologiques
- Zone de présomption de prescription archéologique
- Opérations archéologiques
- Zones de sensibilité archéologiques

La protection de ces sites recensés devra être assurée au niveau du futur zonage de PLU comme au travers de son règlement. Tout projet touchant ces entités devra être soumis à l'avis préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

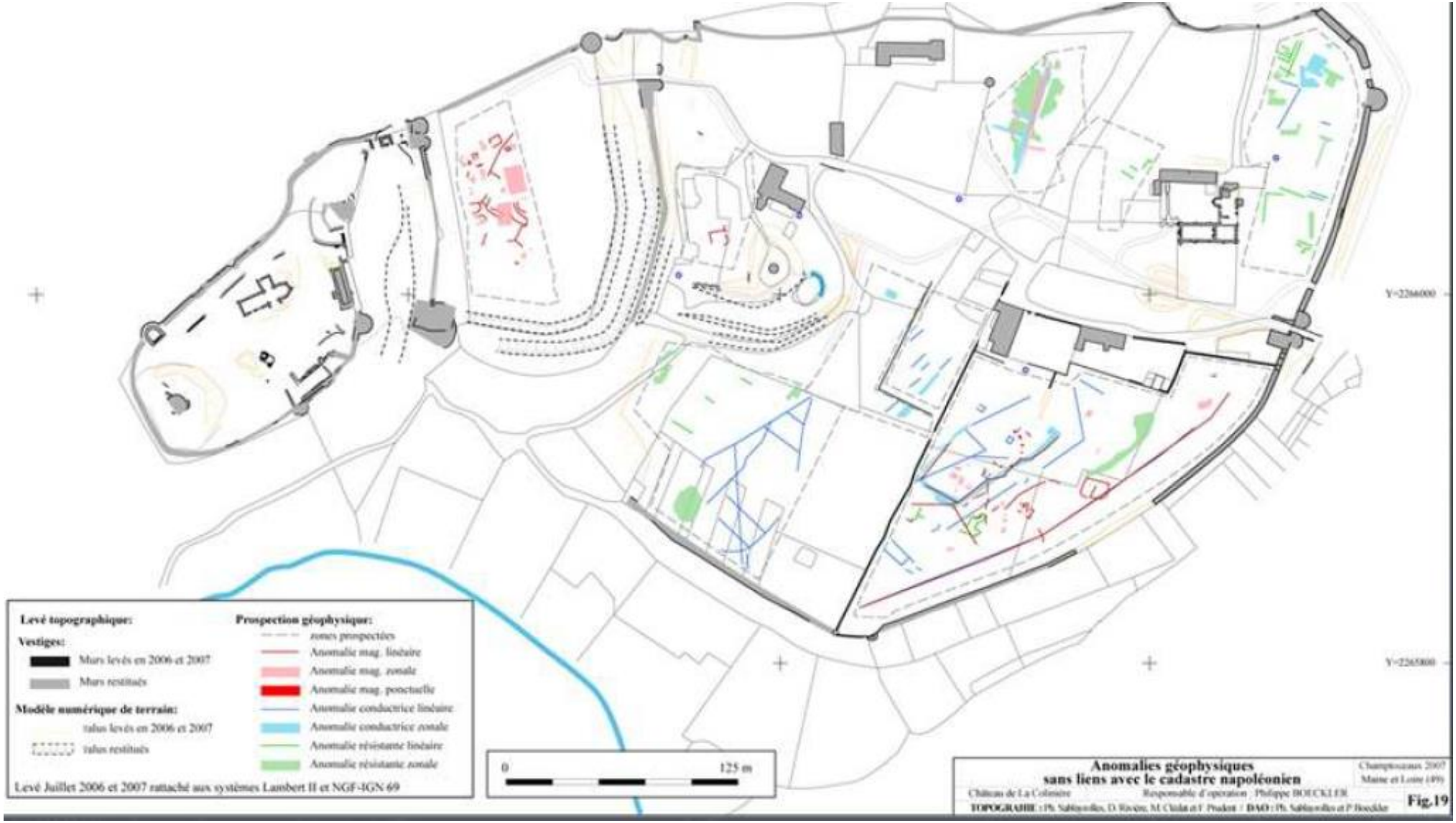
<u>Rappels :</u>

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre du PLU relève du code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

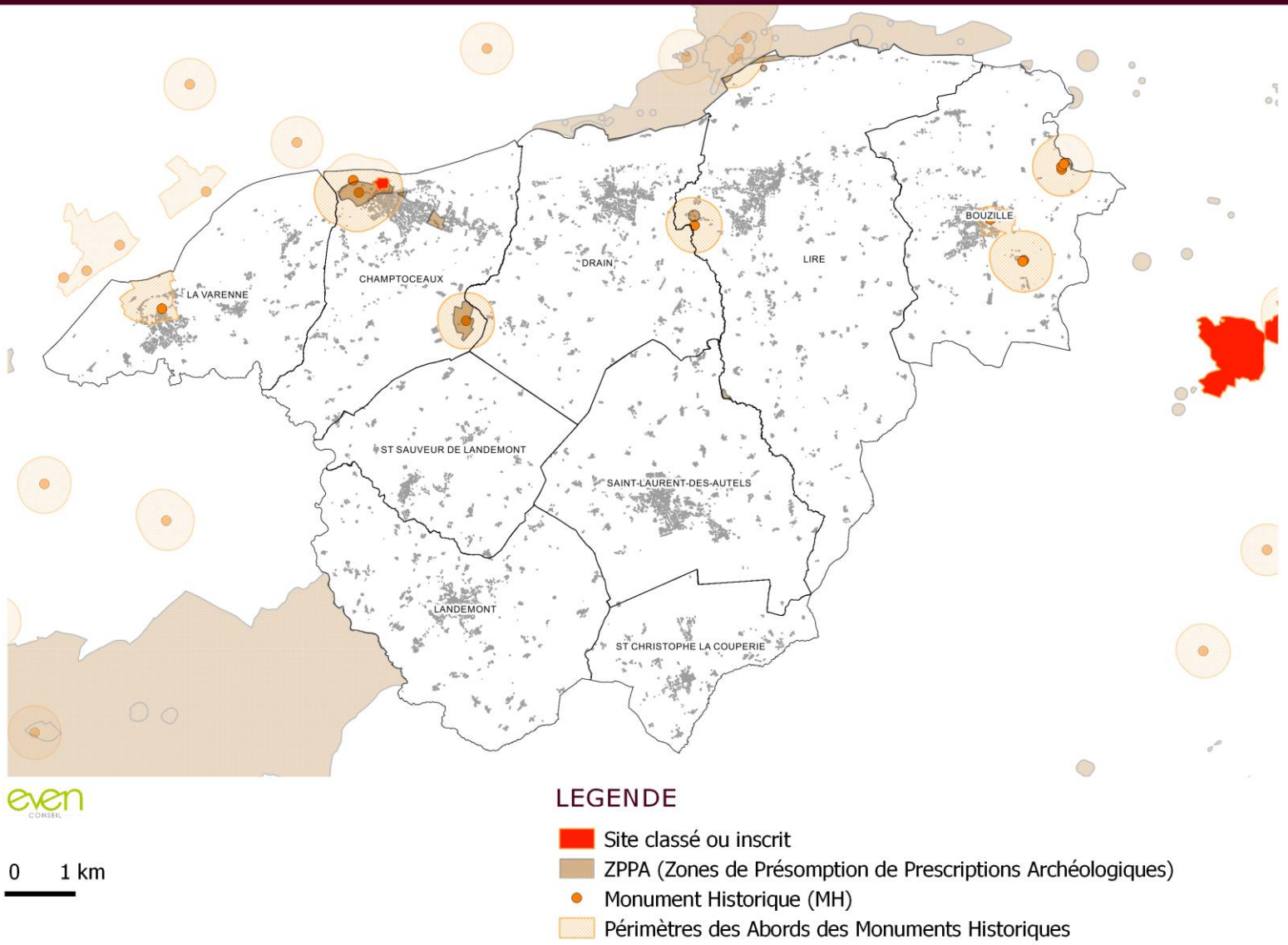
Les orientations du PLU devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du Livre V du code du patrimoine et du décret n°2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatives aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L.531-14, sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance.

Le site de l'enceinte médiévale de Champtoceaux dispose d'un caractère tout particulier. Protégé par des Servitudes d'Utilité Publiques. Des fouilles ont été réalisées en 2008 sur ce site. L'objectif du Plu réside en la préservation de cet patrimoine.

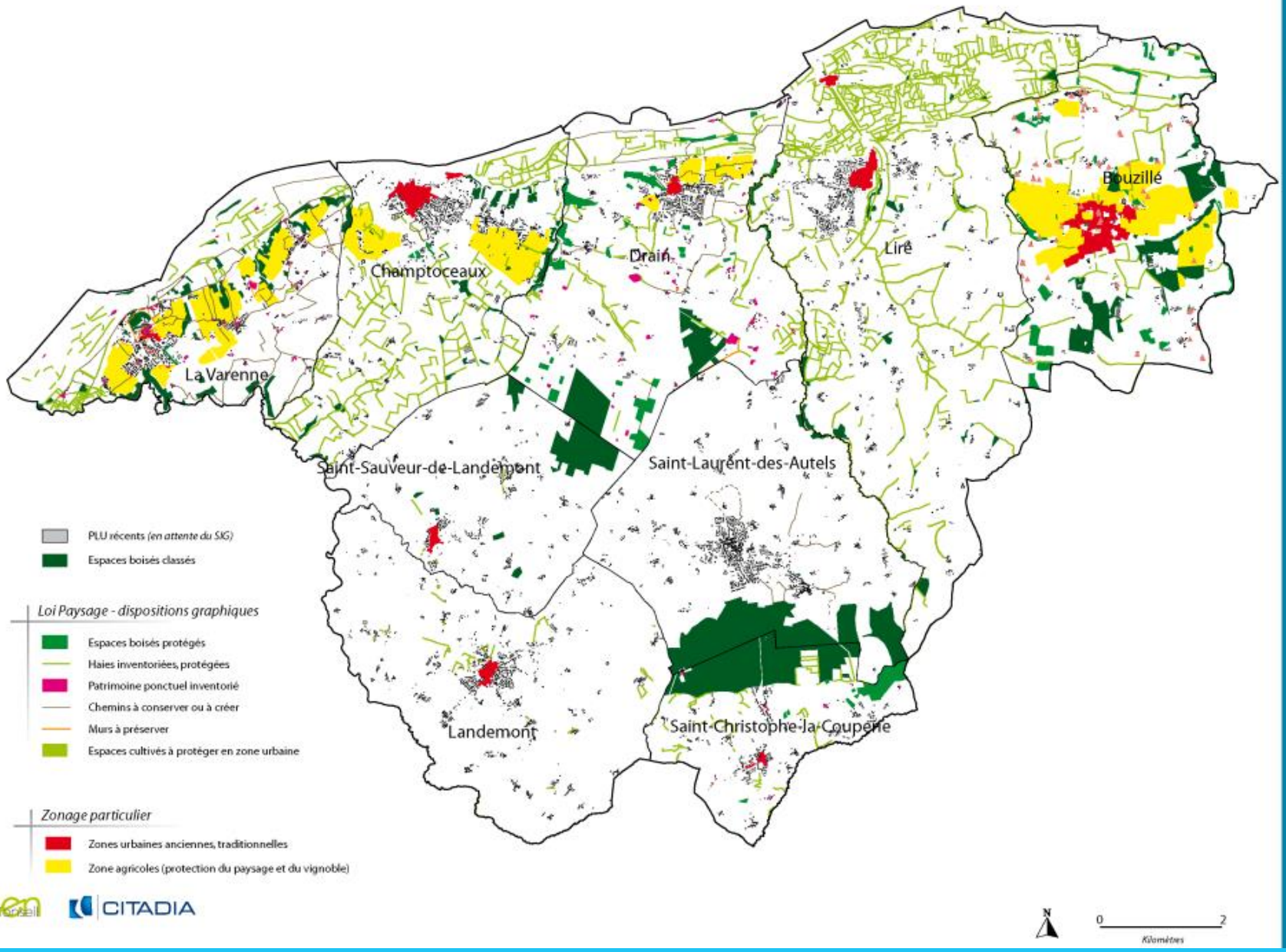

Levé topographique:
Vestiges:
Murs levés en 2006 et 2007
Murs restitués
Modèle numérique de terrain:
talus levés en 2006 et 2007
talus restitués
Levé Juillet 2006 et 2007 rattaché aux systèmes Lambert II et NGF-IGN 69
Prospection géophysique:
zones prospectées
Anomalie mag. linéaire
Anomalie mag. zonale
Anomalie mag. ponctuelle
Anomalie conductrice linéaire
Anomalie conductrice zonale
Anomalie résistante linéaire
Anomalie résistante zonale
0
125 m
Y=2266000
Y=2265800
Anomalies géophysiques
sans liens avec le cadastre napoléonien
Champtoceaux 2007
Maine et Loire (49)
Château de La Colmière
Responsable d'opération : Philippe BOUCKLER
TOPOGRAHIE : Ph. Sablonvilles, O. Rivoire, M. Cleda et F. Poulet / DAO : Ph. Sablonvilles et P. Boeckler
Fig.19

Eléments de patrimoine bâti et archéologique remarquables



Paysage/ Patrimoine – Les protections aux POS/PLU en vigueur

Communes	EBC	Boisements à préserver	Haies	Patrimoine ponctuel	Chemins piétons	Terrains cultivés à protégés - L123-1-5-9° du CU	Zonage particulier
Bouzillé	oui	oui	oui	oui		oui	Ap
Champtoceaux	oui	boisements inventoriés	Haies inventoriées Alignement arbres principe		Continuité piéton vélo		UA Np Av
Drain	oui	espaces tampon végétal espaces boisés à préserver	oui	oui + murs de pierres	Chemins à conserver		UA Ap (protection du Paysage et du vignoble)
Landemont			Plantations à réaliser Haies protégées				UA
Liré	oui		oui				U
Saint-Christophe-la-Couperie	oui	oui	oui - Haies, talus et alignements d'arbres - Haies classées)	oui			UA
Saint-Laurent-des-Autels	oui				oui (existants + à créer)		non
Saint-Sauveur-de-Landemont	oui		oui				UA
La Varenne	oui	Espaces boisés et arbres remarquables	principales haies, talus et alignements d'arbres structurants	oui secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial	Oui		UA Ap (protection du Paysage et du vignoble) Ae (continuité écologique)


Champtoceaux
Drain
Lire
Bouzillé
La Varenne
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Landemont
Saint-Christophe-la-Couperie
PLU récents (en attente du SIG)
Espaces boisés classés
Loi Paysage - dispositions graphiques
Espaces boisés protégés
Haies inventoriées, protégées
Patrimoine ponctuel inventorié
Chemins à conserver ou à créer
Murs à préserver
Espaces cultivés à protéger en zone urbaine
Zonage particulier
Zones urbaines anciennes, traditionnelles
Zone agricoles (protection du paysage et du vignoble)
N
0
2
Kilomètres

4. Les espaces naturels

4.1. Les zonages d'inventaires

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

En 1979, les pays membres de l'Union Européenne se sont dotés d'une directive portant spécifiquement sur la conservation des oiseaux sauvages. Cette directive prévoit la protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration. Le besoin d'un inventaire des sites comportant des enjeux majeurs pour la conservation des espèces d'oiseaux est donc apparu comme indispensable. Les critères de sélection des ZICO font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. L'inventaire des ZICO couvre l'ensemble des milieux naturels du territoire métropolitain.

On note la présence d'une ZICO sur le territoire, localisée en vallée de la Loire. Cette dernière concerne les communes déléguées de Bouzillé, Champtoceaux, Drain et Liré

ZICO « Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau »

Vaste complexe fluvial comprenant certains secteurs du fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale avec ses grèves exondées en période d'étiage et ses ripisylves linéaires, ainsi qu'une partie de sa vallée et de ses marais annexes avec leurs prairies inondables et leurs boires. Cet ensemble de grande valeur abrite une riche avifaune nicheuse (Sarcelle d'été, Marouette ponctuée et Baillon, Râle des genêts, Petit gravelot, Chevalier guignette, Mouette mélanocéphale, Goëland cendré et leucophée, Sterne Pierre Garin et naine, Chouette chevêche, Martin pêcheur, Hirondelle de rivage...). Ce site constitue par ailleurs une étape migratoire et une zone d'hivernage importante pour l'avifaune aquatique (Oie cendrée, Canard pilet, Souchet et siffleur, Sarcelles, Harles, Chevaliers, Bécasseaux, Gravelots, Pluviers, Bécassines...).

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF de type 1 ou 2 sont des zones de réalisation d'inventaires destinées à améliorer les connaissances naturalistes afin de favoriser la prise en compte des espaces naturels, notamment dans les opérations d'aménagement.

Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local.

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Le territoire est concerné par 5 ZNIEFF de type 1 et 6 ZNIEFF de type 2, se situant principalement le long de la Loire et des principales vallées et forêt.

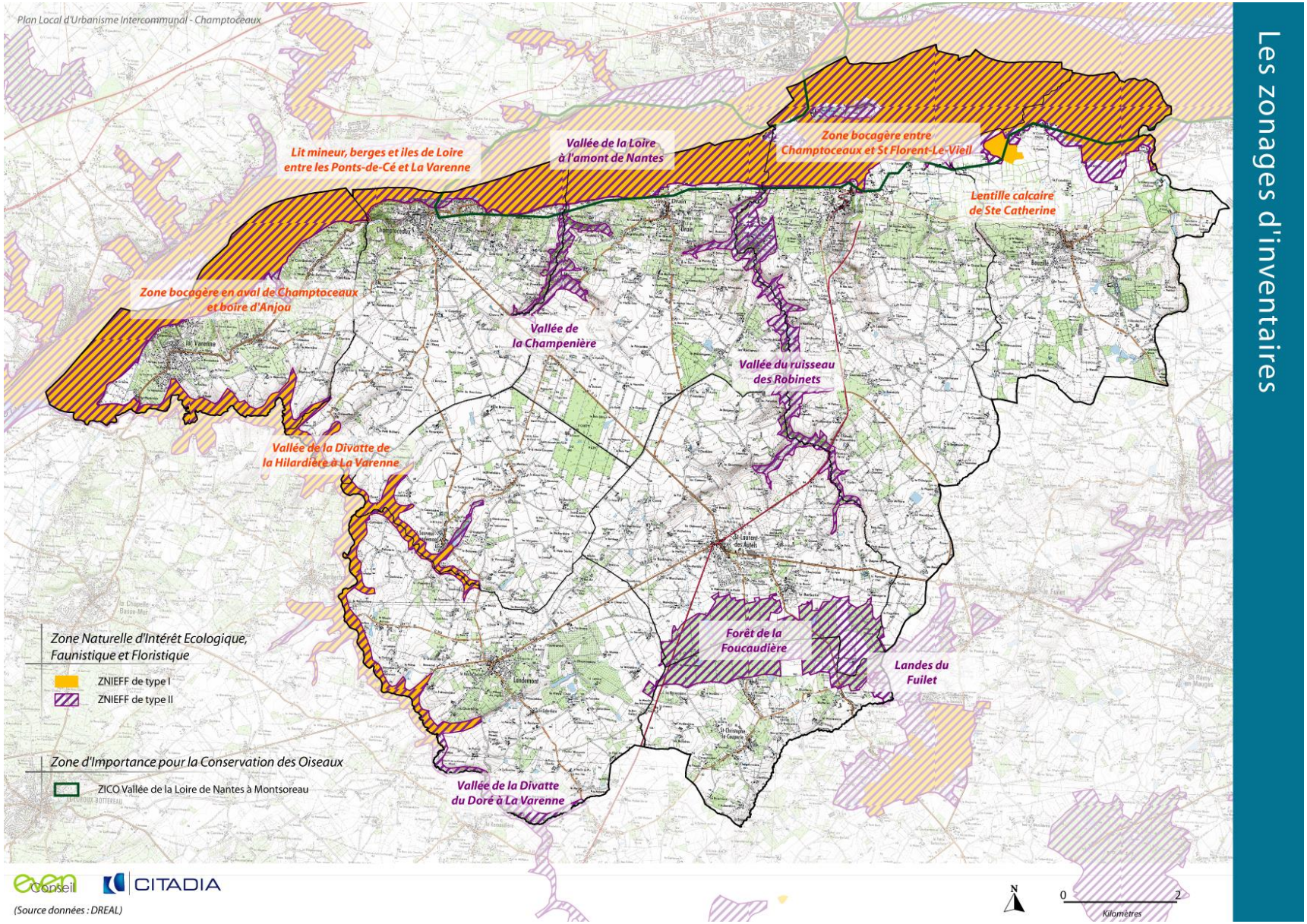
Les tableaux suivants offrent une description des ZNIEFF du territoire ainsi que les superficies concernées.

ZNIEFF type 1			
Nom	**Description**	**Superficie sur le territoire**	**Communes concernées**
« Lit mineur, berges et iles de Loire entre les Ponts-de-Cé et la Varenne »	Vaste zone incluant le lit mineur du fleuve et ses berges boisées (ripisylves) ainsi que ses îles occupées par des prairies bocagères et des peupleraies, ses grèves exondées en période d'étiage, etc... Ces dernières ainsi que les berges érodées et les prairies abritent durant la saison de reproduction diverses espèces d'oiseaux rares ou menacées dans notre région. Le fleuve constitue par ailleurs un site d'étape intéressant pour de nombreuses autres espèces d'oiseaux et constitue aussi un axe de migration important pour plusieurs espèces de poissons devenus très rares (Saumon Atlantique, Aloses, Lamproie). La variété des milieux aquatiques permet aussi la présence d'une intéressante diversité d'Odonates, de Trichoptères, d'Ephéméroptères, dont certaines espèces particulièrement rares dans notre région. Les milieux terrestres abritent aussi une grande diversité entomologique.	208 ha	La Varenne, Liré, Champtoceaux, Drain, Bouzillé
« Zone bocagère en aval de Champtoceaux et boire d'Anjou »	Ensemble bocager comportant de nombreuses prairies naturelles et haies à Frêne oxyphylle. Les zones humides y sont très présentes. L'ensemble possède une grande valeur patrimoniale. L'avifaune l'utilise en tant que site de halte migratoire, et de zone de reproduction pour quelques espèces peu communes. Les zones humides constituent des zones de frai pour les amphibiens, ainsi que pour les poissons (Brochet par exemple). L'intérêt botanique y est élevé avec plusieurs espèces protégées.	436 ha	La Varenne, Champtoceaux
« Zone bocagère entre Champtoceaux et St Florent le Vieil »	Il s'agit du plus vaste système de prairies bocagères, bordées de Frênes têtards, de toute la Loire angevine. L'ensemble présente une grande diversité de milieux. Boires et mares constituent des zones favorables au développement d'une flore aquatique intéressante. Elles servent également de zone de frai pour les amphibiens et des poissons tels que le brochet.	1 363 ha	Liré, Champtoceaux, Drain, Bouzillé
« Vallée de la Divatte de la Hilardière à la Varenne »	Partie la mieux conservée de la vallée de la Divatte. Zone au relief localement encaissé comportant de nombreux boisements frais, des prairies humides bocagères et des versants possédant des escarpements rocheux entrecoupés de pelouses sèches.	290 ha	La Varenne, Champtoceaux, Landemont,

	Intérêt faunistique (mammifères, insectes, oiseaux), servant de zone refuge pour de nombreuses espèces.		Saint Sauveur-de-Landemont
« Lentille calcaire de Ste Catherine »	Zone de friches et de pelouses calcicoles entourant d'anciens secteurs d'exploitation sur cette lentille calcaire et comportant une végétation tout à fait originale pour le massif armoricain. Présence d'un cortège d'espèces végétales typiques des sols calcaires dont certaines rarissimes en Massif armoricain. Présence également d'insectes peu communs ou rares. Ce site présente un intérêt pédagogique certain notamment pour l'étude des sols et du contact de végétations différentes.	21 ha	Bouzillé

ZNIEFF type 2			
Nom	**Description**	**Superficie sur le territoire**	**Communes concernées**
« Vallée de la Loire à l'amont de Nantes »	Vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime avec ses grèves exondées en période d'étiage et à marée basse, ses nombreuses îles semi-boisées; et la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupée par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et coteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc... Ensemble présentant un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique.(Voir commentaires des zones de type 1)	2 180 ha	Bouzillé, Champtoceaux, Drain, Liré, La Varenne
« Vallée de la Champennière »	Le ruisseau de la Champennière, affluent de la Loire, présente une vallée étroite aux versants escarpés alternant boisements frais, landes, pelouses à végétation xérophile, affleurements rocheux et prairies humides en fond de vallée. Son accessibilité réduite limite sa fréquentation. Elle héberge une faune variée, comportant plusieurs espèces rares ou peu communes, qui trouvent là une zone refuge dans un environnement essentiellement cultivé.	75 ha	Champtoceaux, Drain, Saint Sauveur-de-Landemont
« Vallée du ruisseau des	Petite vallée encaissée, formée par un petit affluent de la Loire. Elle comporte divers coteaux boisés, des pelouses à végétation silicicole et des zones de prairies naturelles.	235 ha	Drain, Liré, St

Robinets »	La flore prévernale y est intéressante et comporte plusieurs espèces peu communes en Maine-et-Loire. Faune variée présentant plusieurs espèces d'intérêt patrimonial.		Laurent-des-Autels
« Vallée de la Divatte du Doré à la Varenne »	Vallée d'une petite rivière au régime très irrégulier et au relief localement très encaissé, avec quelques prairies, des vallons frais boisés et des coteaux rocheux et boisés. Le site présente également un intérêt, ornithologique, paysager et mammalogique de par la présence de la Genette, mais aussi d'une colonie de reproduction de plusieurs espèces de chiroptères au château du Doré.	352 ha	La Varenne, Champtoceaux, Landemont, Saint Sauveur-de-Landemont
« Forêt de le Foucaudière »	La forêt de la Foucaudière constitue le troisième massif forestier par sa superficie dans les Mauges. Site en partie clôturé du fait des activités cynégétiques. Massif en majorité composé d'une chênaie et comportant quelques zones de landes. Avifaune nicheuse intéressante avec plusieurs espèces, notamment en rapaces, peu communes en Maine-et-Loire. Importante diversité entomologique et herpétologique au niveau des nombreuses mares avec plusieurs espèces rares en Maine-et-Loire.	507 ha	St Christophe la Couperie, St Laurent-des-Autels
« Landes du Fuilet »	L'extraction de l'argile sur cette zone remonte au 15ème siècle. Elle a généré divers milieux et permis le maintien de végétation originelle (landes), aux côtés de végétations pionnières. Ces zones de landes ouvertes ou boisées présentent de nombreuses excavations plus ou moins humides consécutives aux extractions d'argile. La flore y est variée : flore de landes, des bordures exondées, aquatique…plusieurs espèces protégées ont été observées, dont de nombreuses espèces de ptéridophytes. La diversité faunistique est également importante, notamment l'herpétofaune et l'entomofaune.	15 ha	St Christophe-la-Couperie


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Champtoceaux
Lit mineur, berges et iles de Loire entre les Ponts-de-Cé et La Varenne
Vallée de la Loire à l'amont de Nantes
Zone bocagère entre Champtoceaux et St Florent-Le-Viell
Lentille calcaire de Ste Catherine
Zone bocagère en aval de Champtoceaux et boire d'Anjou
Vallée de la Champenière
Vallée du ruisseau des Robinets
Vallée de la Divatte de la Hilardière à La Varenne
Forêt de la Foucaudière
Landes du Fuilet
Vallée de la Divatte du Doré à La Varenne
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZICO Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau
Even Conseil
CITADIA
(Source données : DREAL)
N
0
2
Kilomètres

4.2. Le réseau Natura 2000

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" de 1979 et de la Directive "Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des **Zones de Protection Spéciales (ZPS)**, visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs
- Des **Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)** visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

Deux sites Natura 2000 sont localisés sur le territoire et concernent la vallée de la Loire :

- La **ZPS « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes »**,
- Le **SIC « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes »**.

ZPS « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes »

Vallée alluviale d'un grand fleuve dans sa partie fluvio-maritime et fluviale, en particulier le val endigué et le lit mineur mobile, complétée des principales annexes (vallons, marais, coteaux et falaises).

Outre son intérêt écologique, le site présente une unité paysagère de grande valeur et un patrimoine historique encore intéressant, malgré les évolutions récentes. La vallée est historiquement un axe de communication et d'implantations humaines. Elle est marquée par les infrastructures de transports, le développement de l'urbanisation et le tourisme.

Les caractéristiques de la Loire induisent des mosaïques de milieux très variés et souvent originales : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Les groupements végétaux présentent des zonations intéressantes en fonction du gradient d'hygrométrie et des circulations hydrauliques : végétations des eaux libres ou stagnantes de manière temporaire ou permanente en fonction des débits, groupements riverains soumis à la dynamique des marées, boisements alluviaux, zones de marais dans les parties latérales et quelques vallées adjacentes... La diversité des substrats, la pente, l'orientation des coteaux accentue la richesse des milieux. De nombreuses espèces animales et végétales trouvent dans la vallée les conditions nécessaires à leurs cycles biologiques, certains sont très originales et de grande valeur patrimoniale (angélique des estuaires, castor, poissons

migrateurs, chauves-souris). Le site est également très important pour les oiseaux et fait aussi à ce titre du réseau Natura 2000.

Vulnérabilités :

- Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire)
- Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique
- Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles.

51 espèces d'oiseaux visées à l'annexe I de la directive ont été observées sur le site de la ZPS.

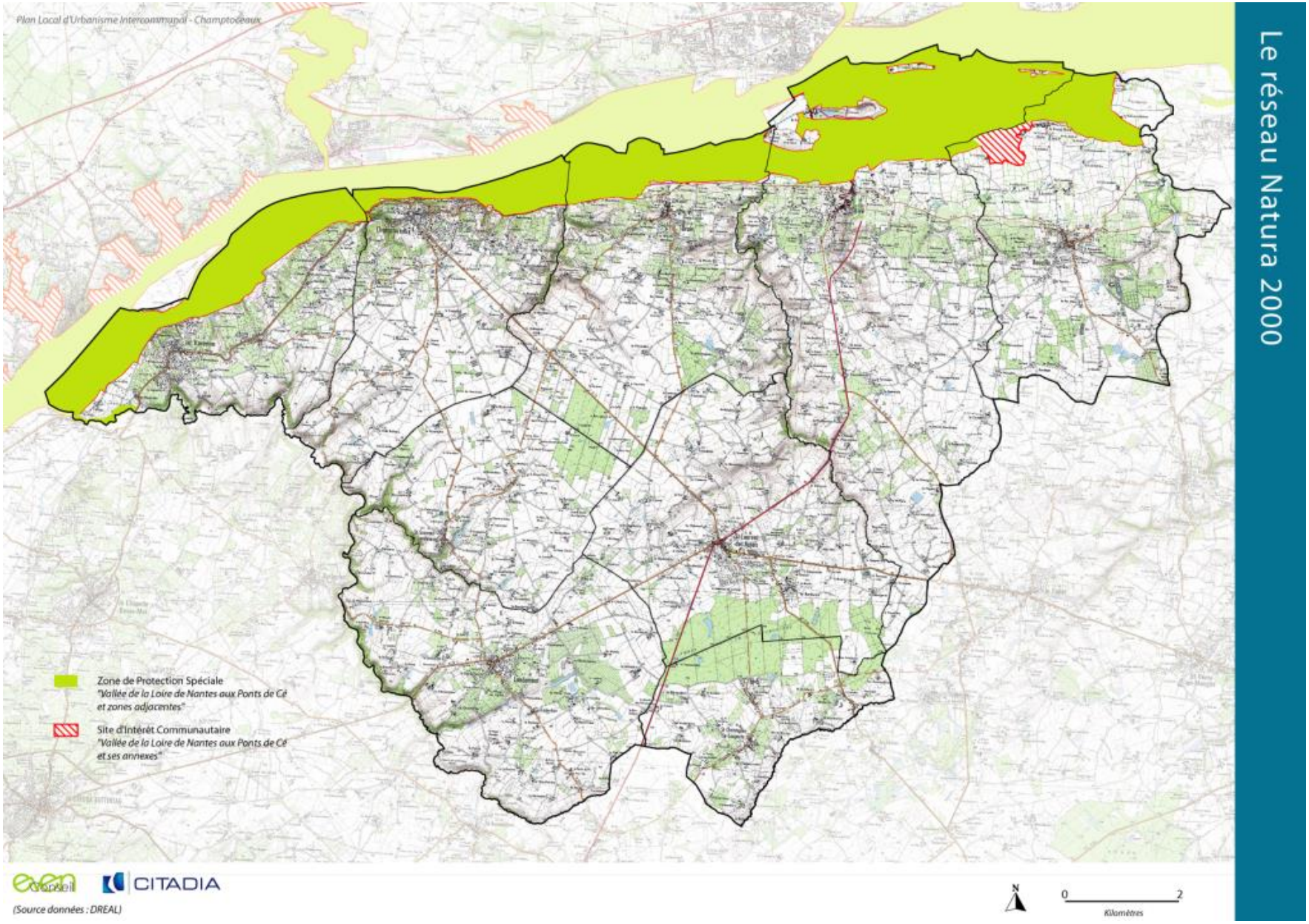
SIC « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes »

Description : voir commentaires sur la ZPS

15 habitats ont été relevés sur le site dont 3 sont dits « prioritaires » :

- Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)
- Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

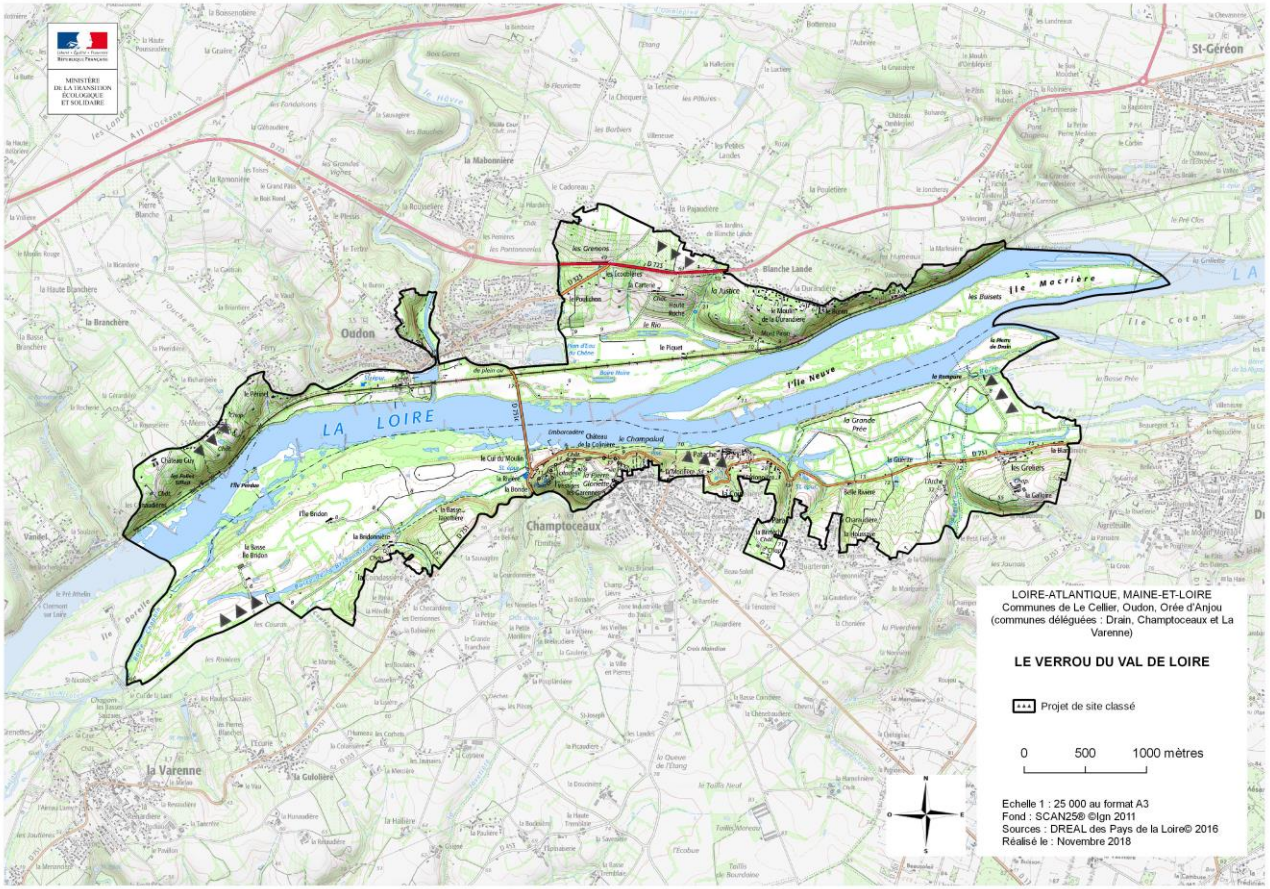
Le réseau Natura 2000



(Source données : DREAL)

4.3. Le projet de classement du Val de Loire

Comme évoqué précédemment, le Val de Loire, en tant qu'espace naturels remarquable et pratiqué par l'homme depuis des siècles, fait l'objet d'un projet de classement dont le périmètre concerne les communes déléguées de La Varenne, Champtoceaux et Drain. Ce classement a pour objectifs de protéger, gérer et maintenir en l'état le site.



4.4. Les zones humides

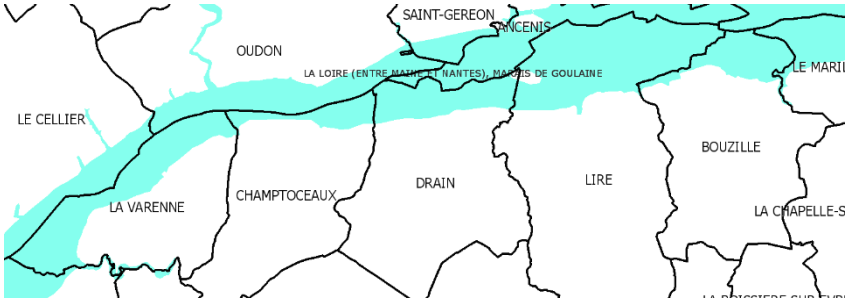
Marais, tourbières, prairies humides, lagunes, mangroves… entre terre et eau, les milieux humides présentent de multiples facettes et se caractérisent par une biodiversité exceptionnelle. Ils abritent en effet de nombreuses espèces végétales et animales. Par leurs différentes fonctions, ils jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Leur préservation représente des enjeux environnementaux, économiques et sociaux importants.

Les Zones Humides d'Importance Majeure (ONZH)

Ces sites, définis en 1991 à l'occasion d'une évaluation nationale, ont été choisis pour leur caractère représentatif des différents types d'écosystèmes présents sur le territoire métropolitain et des services socio-économiques rendus.

Ces différentes zones humides sont suivies à l'échelle nationale depuis 1995 par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH), dans le cadre du plan national d'action pour les zones humides, celui-ci a pour mission d'assurer le suivi de l'évolution des zones humides d'importance majeure.

Le territoire du PLU comprend la zone humide d'importance majeure de « la Loire entre Maine et Nantes ».



Localisation du site « Vallée de la Loire entre Maine et Nantes »

Les zones humides issues des inventaires communaux

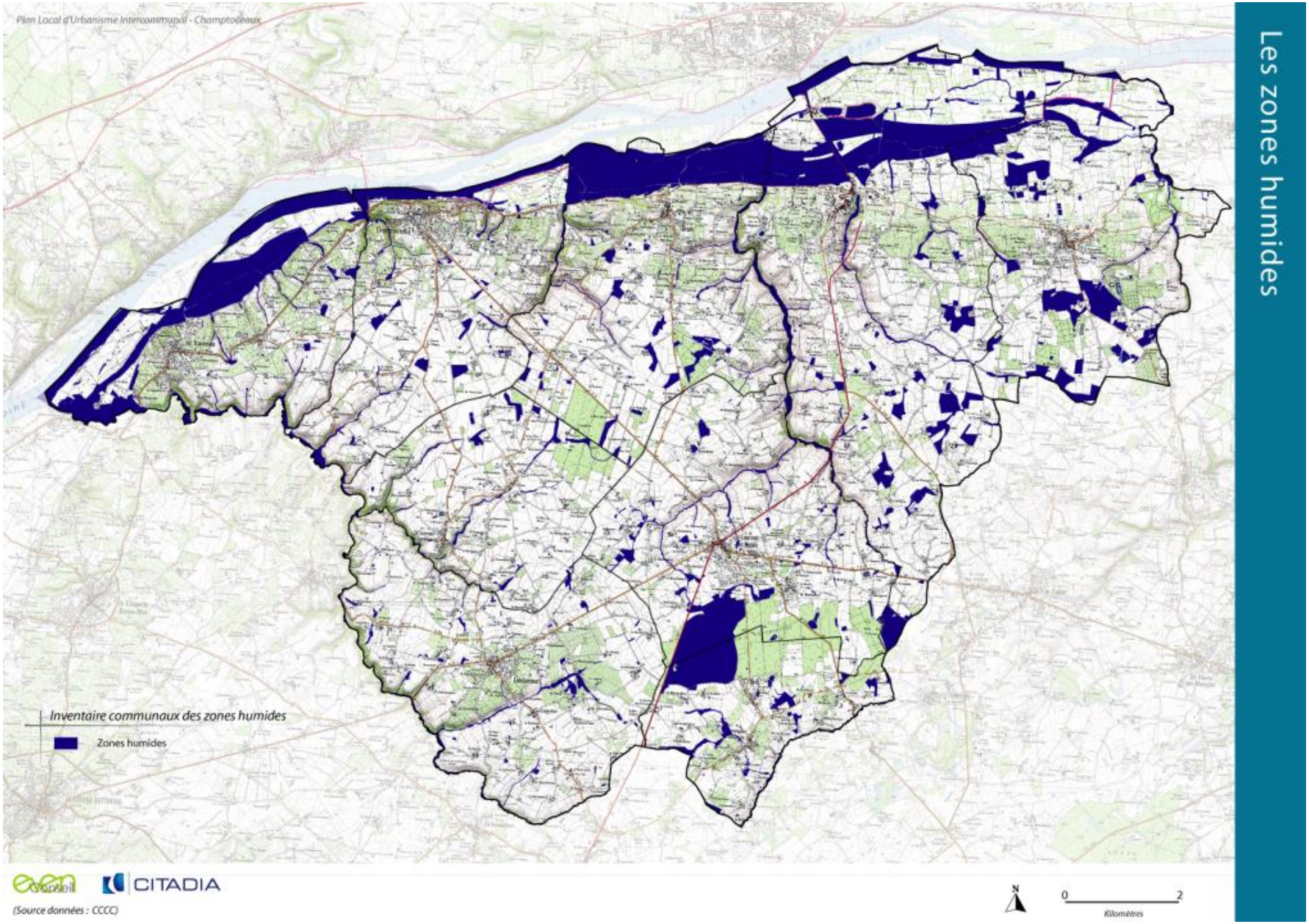
Chaque commune déléguée du territoire dispose d'un inventaire communal des zones humides. Ces derniers, sur la base des critères de délimitation de l'arrêté d'octobre 2009, ont permis la définition des zones humides du territoire ainsi que leur fonctionnalité.

On note ainsi une forte présence de zones humides le long des principales vallées et particulièrement sur les communes en bord de Loire, ainsi que dans le secteur au Sud de Liré et Bouzillé (présence de vastes prairies humides).

Les superficies en zones humides se répartissent comme suit :

Bouzillé	261,6 ha
Champtoceaux	123,5 ha
Liré	541,6 ha
Drain	361,9 ha
Landemont	51,9 ha
La Varenne	391,2 ha
St Christophe de Couperie	115,6 ha
St Sauveur de Landemont	39,7 ha
St Laurent des Autels	154,9 ha
Total PLU	**2041,9 ha**

Les zones humides

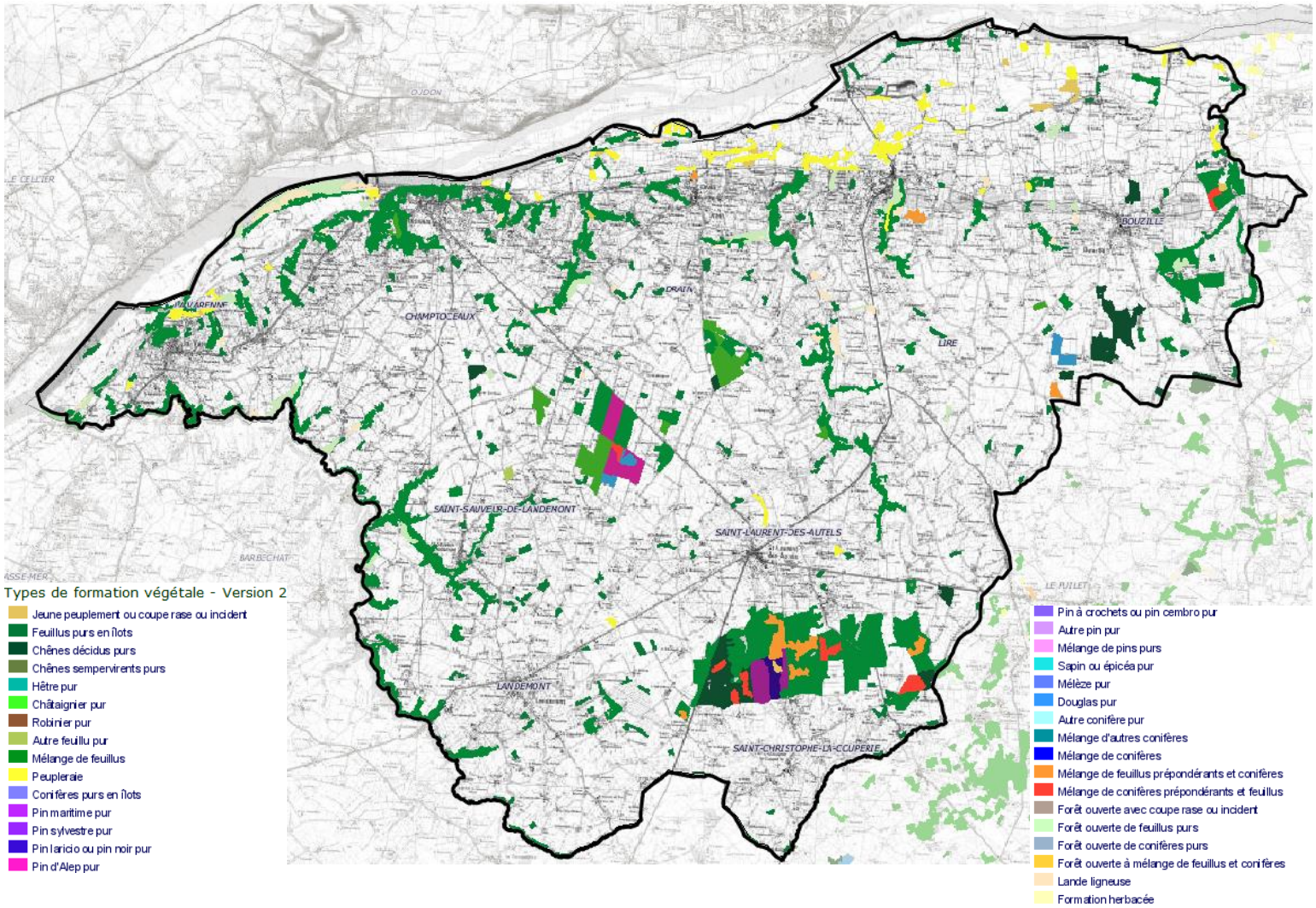


4.5. Les espaces boisés et bocagers

Les espaces boisés

L'Inventaire Forestier National répertorie sur le territoire le type de formation végétale.

On constate ainsi une présence majoritaire de peuplements de feuillus. Quelques formations de conifères sont observées au sein des deux principaux boisements que sont les forêts de la Foucaudière et du Parc.



Carte des formations végétales (IFN)

Le maillage bocager

Les systèmes bocagers tendent aujourd'hui à s'ouvrir (remembrement, grandes parcelles).

Les haies bocagères sont des structures végétales (arbres et arbustes) qui délimitent le parcellaire et soulignent les chemins et les principaux traits du relief. Composées de végétaux variés, elles jouent plusieurs rôles :

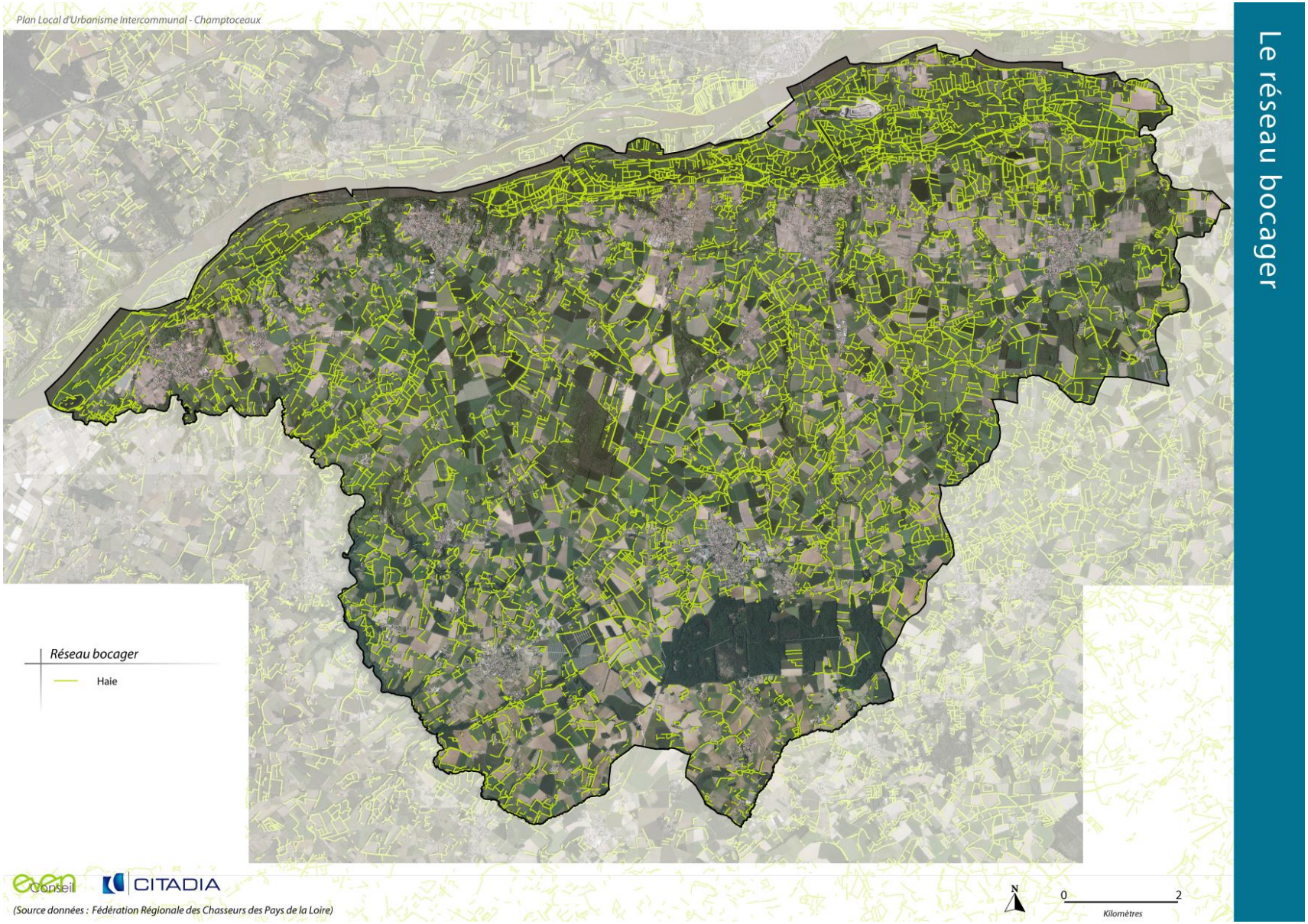
- refuge pour la faune en hiver,
- lutte contre l'érosion,
- obstacles lors des crues, elles ralentissent la vitesse du courant,
- réduction des effets des vents dominants,
- limitation du ruissellement des limons fertiles, notamment en cas d'inondations,
- source d'énergie valorisable (filière bois-énergie).

La photographie aérienne met en évidence des zones bocagères plus denses le long de la Loire et des principales vallées, notamment au Nord du territoire ainsi qu'à l'Est (secteur reconnu au SRCE cf. chapitre suivant « 4.5. La Trame Verte et Bleue »).

Le Sud du territoire, présentant plus de parcelles viticoles, présente donc un réseau bocager plus lâche.

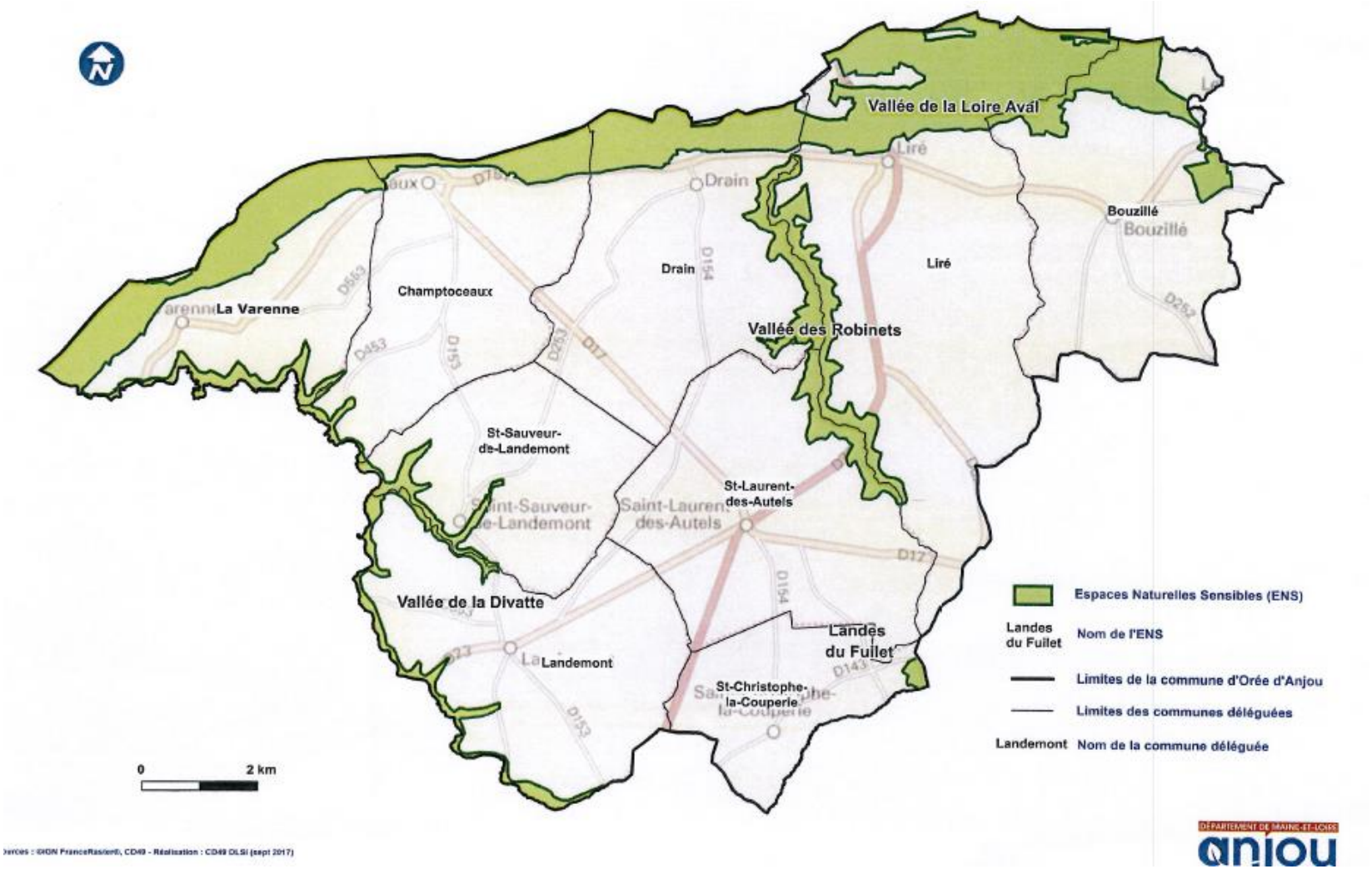
La carte page suivante présente le réseau de haies sur le territoire, donnée issue d'une analyse par photo-interprétation sur le département par la Fédération des Chasseurs régionale. Aucune donnée qualitative ne figure donc à cette étude.

Le réseau bocager



(Source données : Fédération Régionale des Chasseurs des Pays de la Loire)

4.6. Les Espaces Naturels Sensibles



Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme :

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. (…). Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil général, une part départementale de la taxe d'aménagement destinée à financer les espaces naturels sensibles. (…). Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département. (Articles L.142-1 à L.142-13 du code de l'urbanisme) ».

Sur le territoire de la commune d'Orée d'Anjou, les principales vallées de la Loire Aval, des Robinets, de la Divatte ainsi que les landes du Fuilet sont concernées.

4.7. La Trame Verte et Bleue

Principe

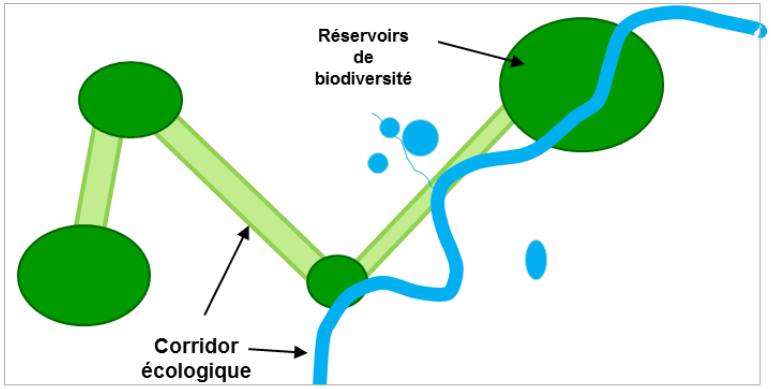
La Trame Verte et Bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer.

De quoi est-elle composée ?

La Trame Verte et Bleue est constituée de :

- **Réservoirs de biodiversité :** Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- **Corridors écologiques :** constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, …), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.



Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la **trame verte** repose :

- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du code de l'environnement ;

- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;

- enfin, sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (bandes enherbées).

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, la **trame bleue** repose :

- d'une part, sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique ;

- et sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;et d'autre part, sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité.

(Source : Guide TVB n°1, Grenelle de l'Environnement)

La Trame Verte et Bleue dans les documents supra-communaux

Pour avoir une vision globale de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue, il est important de consulter les données, documents et cartographies disponibles qui permettent de rendre compte de la connaissance de cette Trame Verte et Bleue à une échelle élargie. Ils concernent plusieurs niveaux d'échelles qui doivent s'articuler entre elles : région, département, bassin versant, SCOT, Pays ...

Ainsi, certains documents s'imposent aux documents d'urbanisme dans une relation juridique de prise en compte ou de compatibilité

Le PLU du territoire doit ainsi prendre en compte la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle régionale par le SRCE, et doit être compatible avec celle du SCoT Pays des Mauges.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologie (SRCE)

Au niveau régional, l'État et les Régions élaborent ensemble des documents de planification, appelés schémas régionaux de cohérence écologique, en association avec un comité régional « trames verte et bleue » regroupant des acteurs locaux. Ces schémas, soumis à enquête publique, prennent en compte les orientations nationales et identifient la Trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention.

Le **SRCE Pays de la Loire** a été approuvé en octobre 2015.

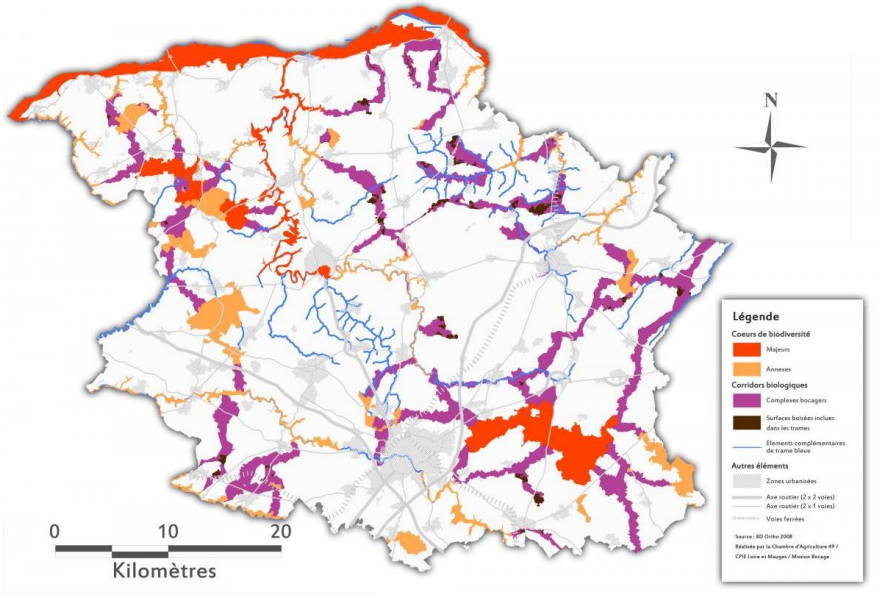
Approuvé au cours de la phase d'élaboration de la Trame Verte et Bleu du PLU, il a été essentiel pour le PLU de prendre en compte dès le début les réservoirs de biodiversité du SRCE en cours qui se sont imposés à terme.

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le **SCoT du Pays des Mauges** a été engagé en avril 2009. Il a été élaboré dans la perspective d'une compatibilité avec les lois Grenelle et a été approuvé en Comité Syndical le 8 juillet 2013.

Ce document a fait l'objet d'une étude Trame Verte et Bleue en association avec le CPIE Loire et Mauges qui a permis d'identifier :

- Des **réservoirs 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.
- Des **réservoirs de biodiversité annexes** : d'une moindre valeur écologique que les réservoirs 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 réservoirs de biodiversité majeurs.
- Des **corridors écologiques** : reliant les réservoirs de biodiversité en s'appuyant sur le bocage, les boisements, les zones humides, les mares, les cours d'eau …



Le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** du SCoT définit les modalités de prise en compte de ces éléments au sein des PLU :

- Les **réservoirs de biodiversité majeurs et annexes** : les PLU précisent leur délimitation.
- Les **réservoirs de biodiversité majeurs** : Ces espaces n'ont pas vocation à être urbanisés. Toutefois, l'extension limitée des groupes bâtis existants est permise dans les cas d'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.
- Les **réservoirs de biodiversité annexes** : 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.

- 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 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 par la limitation du développement de l'urbanisation qui formerait un obstacle aux continuités, la préservation des milieux naturels et des boisements, l'autorisation de l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles, l'autorisation des projets d'infrastructures dans la mesure où ils ne compromettent pas la fonctionnalité du corridor.

Une étude spécifique à la trame verte et bleue a été réalisée en concertation avec le CPIE Loire et Mauges et les acteurs du territoire. Pour un exposé plus détaillé de la méthodologie et des conclusions de cette étude, se référer au « cahier TVB » annexé au présent rapport de présentation.

La carte page suivante matérialise la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLU, de manière à traduire et affiner à l'échelle communale les éléments de TVB identifiés dans les documents cadre précités.

La Trame Verte et Bleue



(Source données : DREAL)

5. Les risques naturels et technologiques

5.1. Les risques naturels

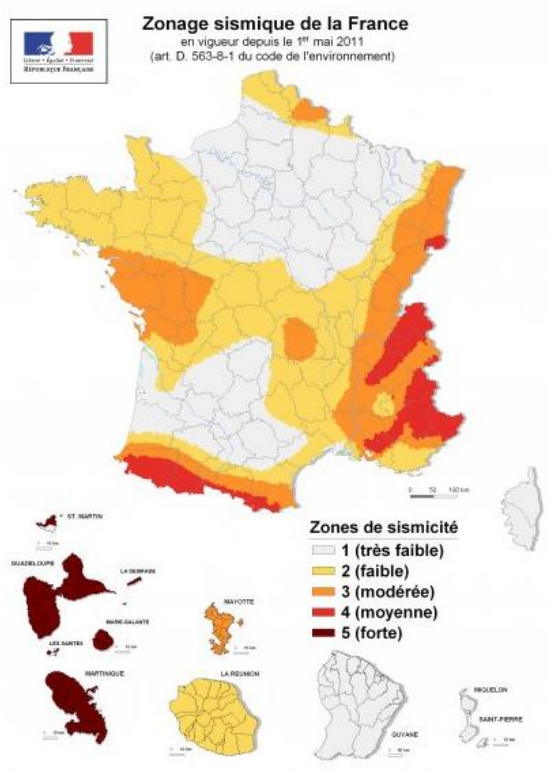
Selon de Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé en 2013, les communes déléguées du territoire d''Orée d'Anjou sont concernées par les risques naturels suivants :

Le risque séisme

Le territoire national fait l'objet d'un zonage sismique qui identifie les secteurs exposés au risque sismique et classe ces secteurs en fonction de l'intensité du danger. Cette classification prévoit 5 types de zones de sismicité : 0 (négligeable, mais non nulle) ; 1a (très faible mais non négligeable) ; 1b (faible) ; II (moyenne) ; III (forte).

L'ensemble des communes du territoire est classé en zone de sismicité modérée.

Dans les zones de sismicité modérée, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II, III et IV (décret 2010-1254 du 22/10/2010).



Le risque tempête

Chaque année, en moyenne, une quinzaine de tempêtes frappent les côtes françaises dont une à deux sont qualifiées de « fortes » selon Météo France. L'intérieur du pays n'est pas épargné, comme en témoignent les épisodes de décembre 1999 et de juillet 2003 survenus en Maine-et-Loire.

L'ensemble des communes déléguées du territoire est concerné par le risque de tempête.

Le risque inondation

Le Département, par son contexte hydrographique, est particulièrement touché par le risque inondation.

Sur le territoire, ce risque concerne les 5 communes déléguées bordant la Loire :

- La Varenne, la plus fortement impactée avec 41,5% de son territoire inondable,
- Champtoceaux, inondable sur 10,7% de son territoire, en pied d'agglomération et sur plusieurs hameaux dans la partie Nord,
- Drain, inondable sur 15,7% de son territoire sur plusieurs hameaux au Nord,
- Liré, inondable sur 26,4% de son territoire, en pied d'agglomération et dans plusieurs hameaux au Nord.
- Bouzillé, inondable sur 16,4% de son territoire comprenant plusieurs hameaux situés dans la partie Nord de la commune.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Marillais-Divatte

La maîtrise des risques s'exprime d'abord par le PPRI. Ce document réalisé par l'Etat règlemente l'utilisation des sols : possibilité de bâtir sous certaines conditions ou interdiction de construire. L'objectif est de contrôler le développement urbain en zone inondable tout en préservant le champ d'expansion des crues.

La cartographie du PPR comprend 2 zones :

- La « **zone rouge** », champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, divisée en sous secteurs R1, R2, R3, R4.
- La « **zone bleue** » constituant le reste de la zone inondable.

Le PPRI Marillais-Divatte a été approuvé le 22 mars 2004. L'essentiel du zonage sur le territoire correspond à la zone rouge dans laquelle l'aléa est le plus fort.

Le PLU devra intégrer le zonage du PPRI en tant que servitude et prendre en compte son règlement. Ce dernier prévoit :

En zone rouge :

- la limitation d'implantations humaines permanentes ;
- la limitation des biens exposés ;
- la préservation du champ d'inondation ;
- la conservation des capacités d'écoulement des crues.

Dans toute cette zone, en vue d'une part de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, d'autre part de permettre l'expansion de la crue :

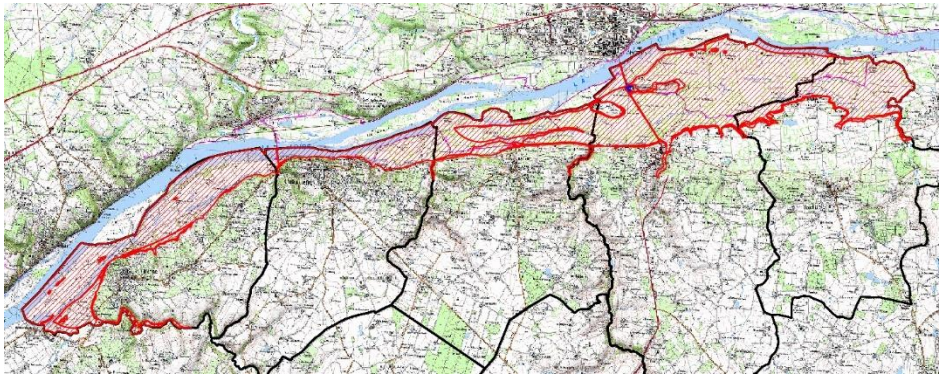
- toute extension de l'urbanisation est exclue.
- aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés, qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, ou qui ne serait pas indispensable au renforcement des tertres

existants des sièges d'exploitation agricole présents et identifiés dans le val ne pourra être réalisé.

- toute opportunité pour réduire la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- les plantations (arbres, haies) sont réglementées, sans préjudice du respect des législations existantes (notamment forestière).

<u>En zone bleue :</u>

- la limitation de la densité de population;
- la limitation des biens exposés;
- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.



Cartographie du PPRI (zone rouge et zone bleue).

NB : le PLU annexe les plans précis relatifs au PPRI. Par ailleurs, les zones qu'il institue figurent aux documents graphiques du règlement, garantissant la bonne prise en compte de ses dispositions.

Le risque retrait et gonflement des argiles

Sous ce terme, on désigne des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols. Ce qu'on appelle aussi le risque « subsidence » touche surtout les régions d'assise argileuse. Ces sols se comportent comme une éponge en gonflant lorsqu'ils s'humidifient et en se tassant pendant une période sèche. Les risques sont plus ou moins élevés selon la nature des argiles,

L'étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) démontre que toutes les communes du département sont concernées par le retrait gonflement des sols.

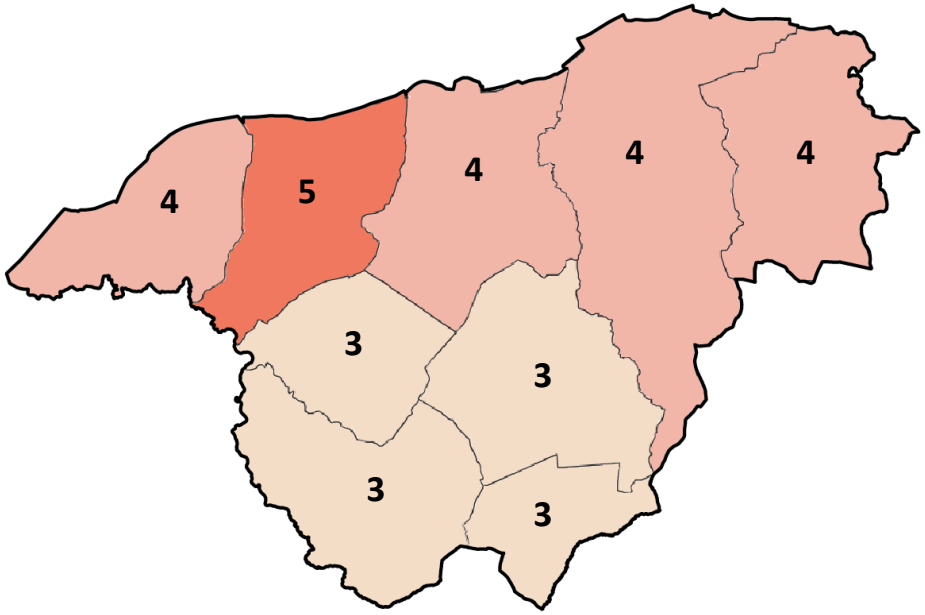
Seules les communes déléguées de Liré, Drain et Saint Laurent des Autels sont concernées par un aléa moyen sur des secteurs de faible superficie et éloignés des bourgs. Le reste du territoire est classé en aléa faible.

Le risque effondrement des cavités souterraines

Les cavités souterraines sont des vides ou des parties creusées à des profondeurs plus ou moins variables. Elles peuvent être d'origine naturelle ou artificielle et, dans ce cas, ce sont des carrières, où ont été extraits des matériaux.

Le département est particulièrement exposé aux risques liés aux cavités souterraines. En effet, on y recense plus de 15 000 cavités et probablement plusieurs milliers de kilomètres de galeries.

Seule la commune déléguée de Champtoceaux est concernée par ce risque. Une cave en bon état est visible au Cul du Moulin (aléa faible). Deux cavités sont présentes au niveau des ruines de l'ancien château : l'une qui correspond à une cave-dépendance est en bon état (aléa faible défini à son aplomb), et la seconde correspond à un souterrain dont l'extension reste inconnue, deux fontis y sont visibles (aléa jugé élevé et estimé). Une autre cave en aléa moyen connu existe à la Colinière. Enfin, une plaque commémorative sur un puits d'eau rappelle la présence d'une grotte non loin de ce puits, une zone d'aléa faible et estimé a été tracée autour de ce puits.



Nombre de risques naturels par commune du PLU

Le risque sanitaire lié à la présence de radon

Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

Dans certaines conditions, notamment de confinement, le radon peut s'accumuler dans les bâtiments et accroître les risques pour la santé des occupants. Des solutions correctrices doivent être mises en place en cas d'exposition trop élevée.

La nature du sous-sol du territoire de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est susceptible de favoriser l'émission de radon (gaz cancérigène). A l'air libre, il est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés et établissements recevant du public. Le règlement rappelle les actions à mettre en œuvre afin de lutter contre les émissions de radon.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain et de l'Outre-Mer.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

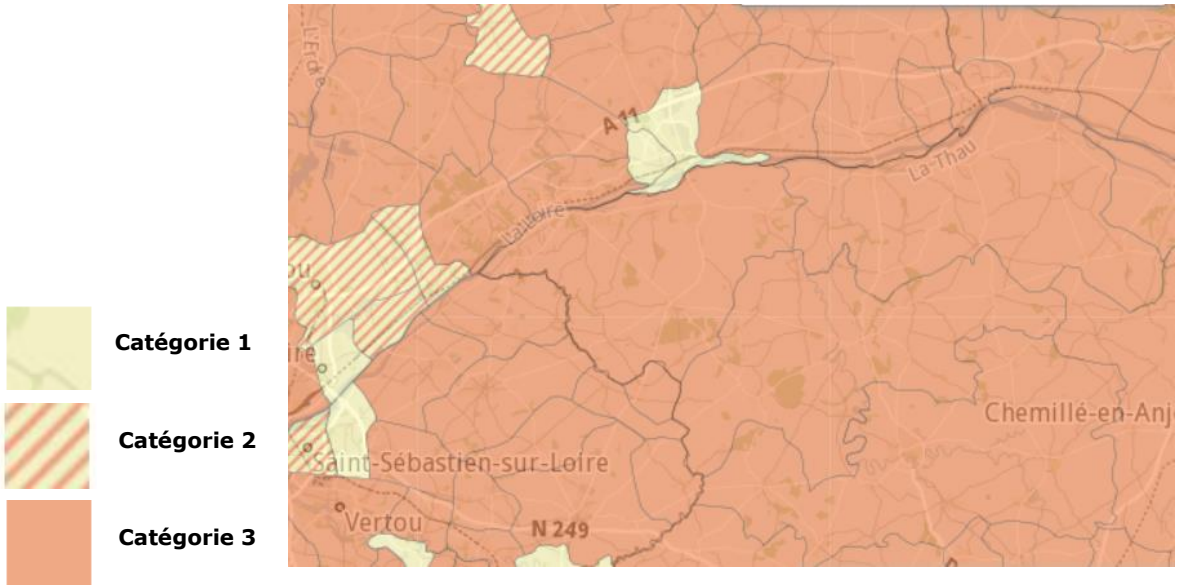
- Catégorie 1 : Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

- Catégorie 2 : Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Catégorie 3 : Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

(Source : Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire – IRSN)

La commune d'Orée d'Anjou est classée en catégorie 3



Source : IRSN

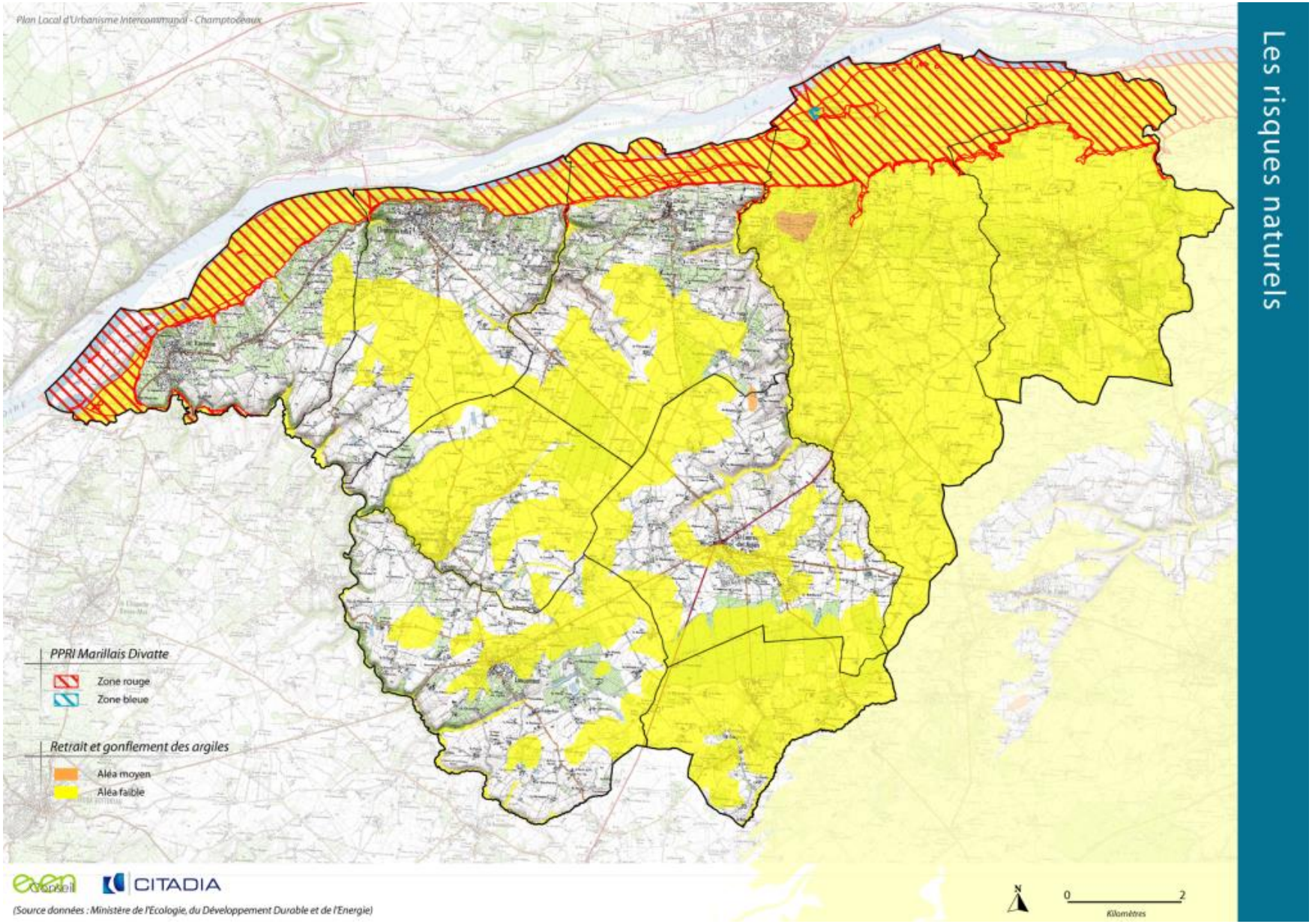
Les arrêtés de catastrophes naturelles

Les communes déléguées du PLU ont fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle essentiellement liés aux inondations et coulées de boue (1982, 1983, 1995, 1999) ou encore de mouvement de terrain (1989).

On relève entre 1982 et 2011 un total de 33 arrêtés de catastrophe naturelle sur le territoire.

5.2. Les risques technologiques

Il n'existe aucun risque technologique sur le territoire de la Commune nouvelle d'Orée d'Anjou.


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Champtoceaux
PPRI Marillais Divatte
Zone rouge
Zone bleue
Retrait et gonflement des argiles
Aléa moyen
Aléa faible
CITADIA
(Source données : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)
N
0
2
Kilomètres

6. Hygiène, santé, sécurité

6.1. La qualité de l'air

Cadre réglementaire

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transports, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la maîtrise énergétique sont désormais traduits à différentes échelles : d'abord au niveau régional par l'élaboration des Schéma Régionaux Climat-Air-Energie, puis plus localement dans les PCET (Plans Climat Energie Territoriaux) rendus obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants.

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

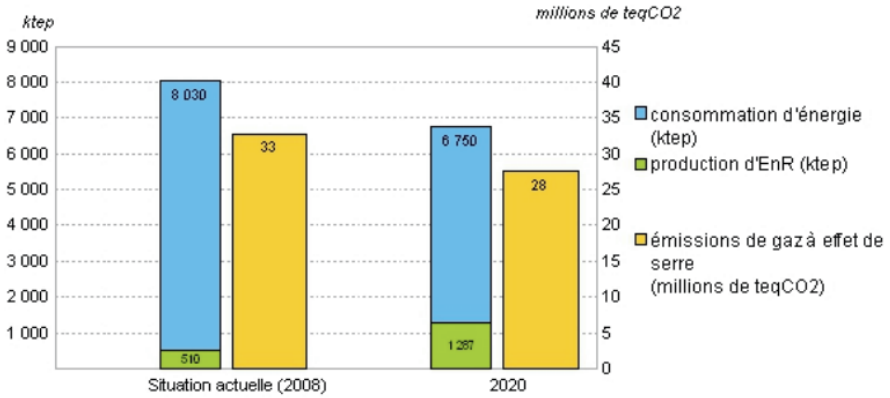
Véritable outil de territorialisation du Grenelle de l'environnement, ***le SRCAE*** *définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution atmosphérique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.*

Élaborés en concertation avec les acteurs locaux, ces objectifs et orientations régionaux contribuent à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux de la France dans ces domaines. Il comprend aussi une annexe le "Schéma Régional Éolien terrestre" (SRE) qui vise à favoriser le développement de l'énergie éolienne terrestre en identifiant les zones favorables au développement de cette énergie.

Le SRCAE approuvé en 2014 constitue la feuille de route de la transition énergétique et climatique pour les Pays de la Loire. Il sera mis à jour dans la cadre de la formalisation du SRADDET des Pays de la Loire.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans les Pays de la Loire, prévoit en particulier pour 2020 :

- une **baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie** par rapport à la consommation tendancielle (consommation qui serait atteinte en l'absence de mesures particulières) ;
- une **stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990**, ce qui, compte tenu de la progression démographique, représente une baisse de 23% des émissions par habitant par rapport à 1990 ;
- un **développement de la production d'énergies renouvelables** conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.



Synthèse des objectifs chiffrés du SRCAE à l'horizon 2020

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET seront pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

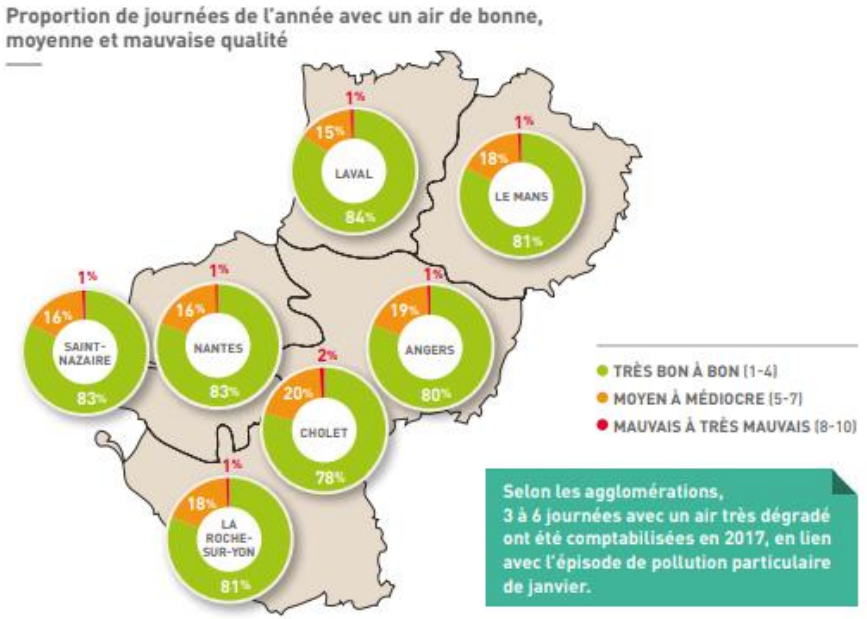
Une qualité satisfaisante de l'air en Pays de la Loire

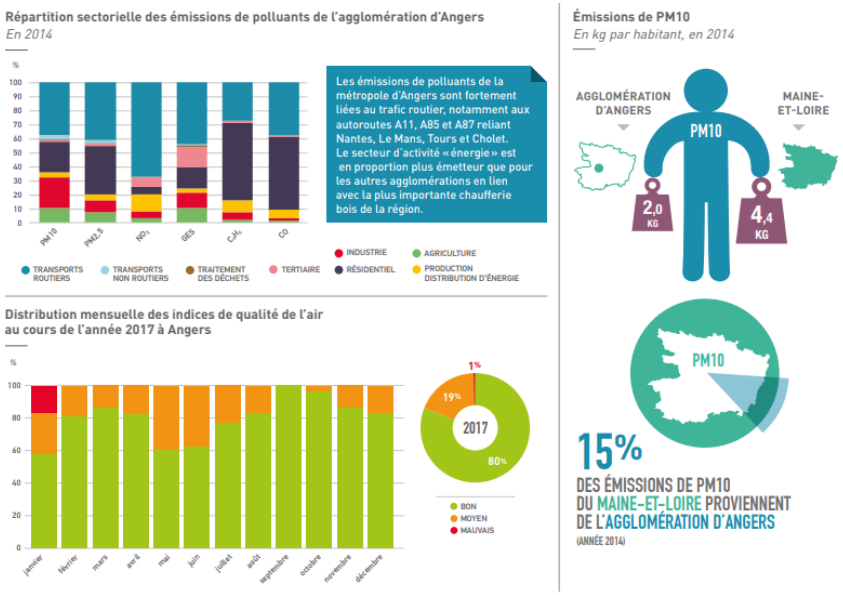
Air Pays de la Loire est un organisme agréé par le ministère de l'écologie pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air de la région.

Les agglomérations de la région ont bénéficié de bons indices de qualité de l'air entre 78% et 93% selon le rapport 2017 d'activité d'Air Pays de la Loire. Il s'agit de taux plus élevé que ceux de 2012 compris entre 66 % et 78 % des jours de l'année. La carte ci-contre met cependant en évidence que le département du Maine et Loire et notamment la région choletaise dispose de taux inférieurs aux atres agglomérations de la région.

Dans la commune d'Orée d'Anjou, les nuisances liés à la proximité des agglomérations choletaises, nantaise et angevine constituent des autant de sources de pollution de l'air, ceci est complétée par la proximité relative de l'autoroute A11.

Les risques portent principalement sur les particules fines (PM2.5 et PM10) avec 8 jours de procédures d'information nécessaires en 2017 pour cause de dépassement dont 3 jours d'alerte. Un taux en baisse depuis 2012 avec environ 26 jours d'information nécessaire dont 1 jour d'alerte. Le secteur des transports est le principal responsable de ces émissions avec dans une moindre mesure, le secteur du bâtiment et celui de l'industrie.





6.2. Les sites et sols pollués

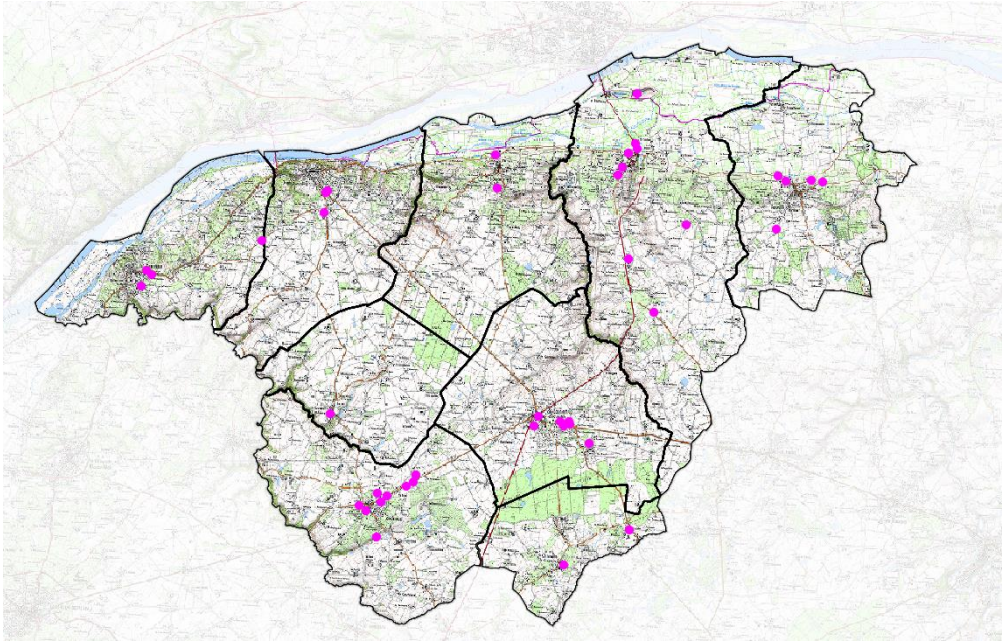
Site BASIAS

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services.

Le territoire de la commune nouvelle comprend un total de 45 sites BASIAS dont 39 sont encore en activité. Ils sont principalement localisés dans les bourgs et le long des axes routiers.

On en dénombre :

- 9 à Bouzillé,
- 3 à Champtoceaux,
- 9 à Liré,
- 2 à Dain,
- 9 à Landemont,
- 1 à St Sauveur de Landemont,
- 2 à St Christophe la Couperie, 8 à St Laurent des Autels,
- 6 à La Varenne.



Localisation des sites BASIAS (sites potentiellement pollués)

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le territoire compte 22 ICPE dont 8 sur la commune déléguée de Landemont. Aucun site SEVESO n'est recensé. Les bâtiments agricoles classés au titre de la procédure ICPE disposent de règles d'implantation particulières (réciprocité vis-à-vis de tiers notamment).

6.3. Les nuisances sonores

La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement vise, au moyen de cartes de bruit stratégiques à évaluer de façon harmonisée l'exposition au bruit dans les 27 états-membres. Elle a pour objectif de prévenir et de réduire les effets du bruit.

Le Préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic. Le classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires a dû être révisé pour tenir compte des modifications sur le réseau routier et ferroviaire et des évolutions du trafic.

Les cartes de bruits réalisées par l'Etat et le nouvel arrêté en décembre 2016 montrent que la commune nouvelle d'Orée d'Anjou est concernée par 2 voies classée bruyantes (voir extrait ci-après) :

- La **RD 763** entre Liré et St Laurent des Autels : classée en catégorie 3, soit un secteur affecté par le bruit de 100 m, et 4, soit un secteur affecté par le bruit de 30 m (vitesse réduite lors du passage des bourgs) ;
- La **RD 17** entre St Laurent des Autels et le Fuilet : classé en catégorie 3, soit un secteur affecté par le bruit de 100 m.
- La **RD751c** à Champtoceaux : classé en catégorie 3, soit un secteur affecté par le bruit de 100 m.
- La **RD23** à Saint Laurent des Autels : classé en catégorie 3, soit un secteur affecté par le bruit de 100 m.

Le PLU devra donc tenir compte des secteurs affectés par le bruit de ces axes routiers, notamment lors des choix d'urbanisation afin de limiter au maximum les nuisances sonores.



Catégorie de l'infrastructure : 3 (100 mètres)
Catégorie de l'infrastructure : 4 (30 mètres)

7. La gestion des déchets

7.1. Documents supra-communaux

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Depuis janvier 2005, la compétence planification de la « gestion des déchets » est confiée aux Départements. C'est seulement depuis le 17 juin 2013 que le Département de Maine-et-Loire est pilote en termes de planification de la gestion des déchets.

Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) précise les objectifs de réduction des déchets, conformément aux orientations européennes et nationales, et ne prévoit pas de nouvel équipement de traitement des déchets à l'horizon 2020.

Les objectifs nationaux sont repris et adaptés au territoire départemental :

- Réduction des ordures ménagères et assimilées : -7% sur 5 ans (objectif dépassé en Maine-et-Loire : – 14% entre 2008 et 2013) ;
- Réduction des tonnages entrants dans les unités de traitement : -22% en 2012 ;
- Augmentation du recyclage matière et organique : 50% en 2012 et 51% en 2015.

7.2. Compétence

Mauges Communauté est compétente pour la gestion des déchets sur tout le territoire en remplacement du SIRDOMDI.

La commune d'Orée-d'Anjou est dotée d'une déchèterie pour les habitants et une déchèterie pour les professionnels localisées à St-Laurent-des-Autels.

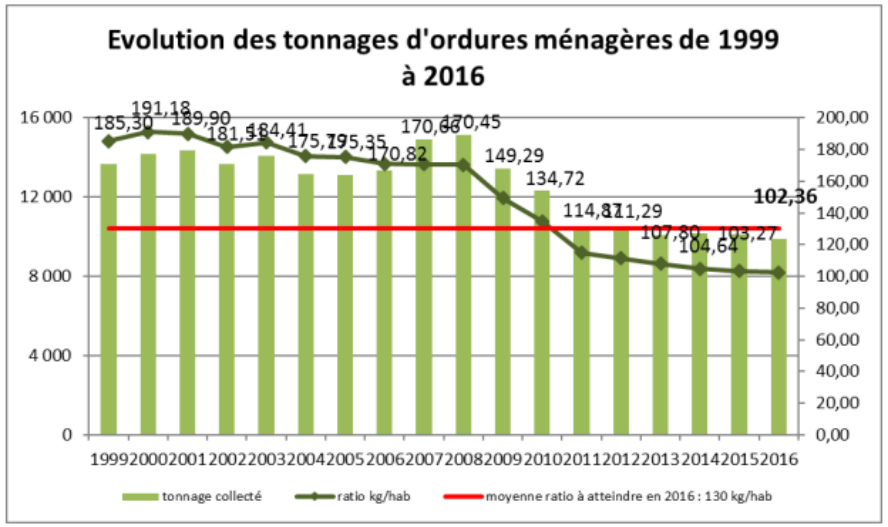
Depuis le 1er janvier 2017, le traitement des emballages ménagers recyclables a été transféré vers le syndicat mixte Valor3e. Le centre de tri des emballages ménagers légers de Saint-Laurent-des-Autels accueille les emballages recyclables provenant du territoire de Valor3e dont le territoire de Mauges Communauté fait partie.



7.3. Collecte et Traitement

Les informations suivantes sont issues du Rapport annuel 2016 sur la Qualité et le Prix du Service public d'élimination des déchets ménagers.

Le graphique suivant présente l'évolution de la collecte des ordures ménagères résiduelles en tonnage et le ratio par habitant depuis 1999.



La quantité totale d'Ordures Ménagères Résiduelles collectées sur le territoire du SIRDOMDI s'élève en 2016 à 102 tonnes, en deçà des objectifs fixés 2016 de 130 kg/hab.

Traitement

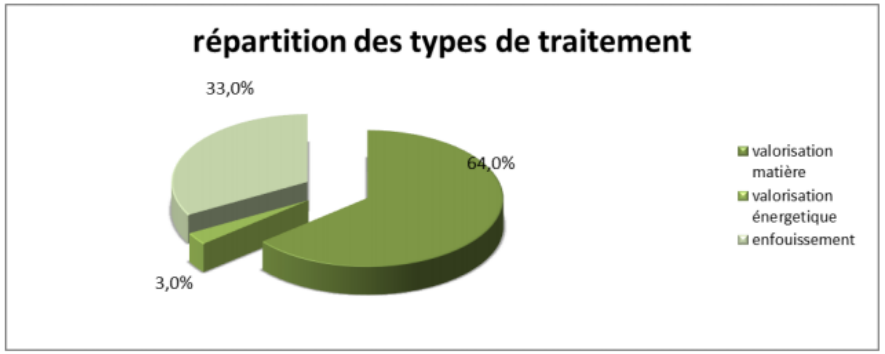
Une fois collectées, ces ordures ménagères sont confiées à Valor 3 E qui en assure le traitement.

Le traitement est assuré par :

- l'usine de tri-mécano biologique de Bourgneuf en Mauges,
- le CSDU de la Poitevinière (centre d'enfouissement).

La valorisation

Le schéma ci-après représente la répartition des tonnages collectés par type de traitement :



On constate que plus de la moitié (**64,9 %**) des déchets produits sur le territoire du SIRDOMDI sont valorisés contre 55,8% en 2011.

Les déchetteries

Le SIRDOMDi gère 15 déchèteries sur l'ensemble de son territoire dont une est située sur le territoire de la commune nouvelle, à St Laurent des Autels.



Pour l'année 2016, le tonnage collecté augmente continuellement depuis 2005 représentant 286 kg de déchets collectés par an et par habitants.

59,5 % des matériaux apportés en déchèterie sont valorisés. Ce sont principalement les gravats et le tout-venant qui sont traités sans valorisation.

8. Les choix énergétiques

8.1. Documents supra-communaux

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Voir partie « Cadre règlementaire » de la partie « Qualité de l'Air »

Le schéma propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue. Les actions qui en découlent relèvent des collectivités territoriales au travers des Plans climat-énergie territoriaux (PCET) et des Plans de déplacements urbains (PDU) qui devront être compatibles aux orientations fixées par le SRCAE. À leur tour, les PCET sont pris en compte dans les documents d'urbanisme. Cet ensemble de planification régionale et locale aura ainsi un impact sur l'aménagement du territoire.

Ce document stratégique sera remis àjour dans le cadre de l'élaboration du SRADDET des Pays de la Loire.

Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Syndicat Mixte du Pays des Mauges

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Le PCET vise deux objectifs :

- L'atténuation, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) et la maîtrise des consommations énergétiques ;
- L'adaptation, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

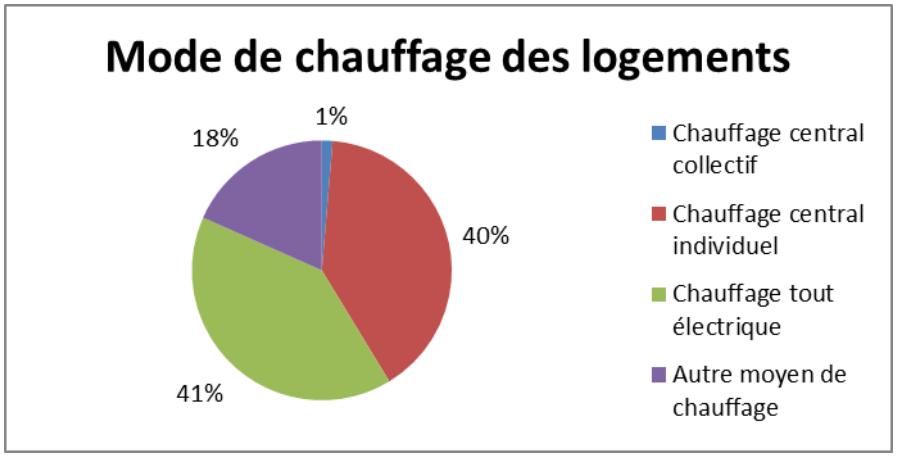
Depuis l'année 2001, de nombreuses actions ont été menées par le Pays des Mauges et le CPIE Loire et Mauges : 5 éditions des Rencontres Effet de Serre et Territoire, Schéma de développement éolien, accompagnement de projets d'énergie renouvelable, fiches techniques banc d'essai tracteurs et bilan azote, séjour d'éducation à l'environnement, …

Le Plan Climat des Mauges résulte donc de plusieurs années de réflexion et d'actions en matière énergétique. Il s'inscrit dans une logique de travail en partenariat associant d'une part volonté et décision politique (Syndicat mixte) et d'autre part animation et initiative associative (CPIE). Le CRDA des Mauges, antenne locale de la Chambre d'agriculture, complète cette dynamique au niveau agricole.

Le plan d'action final comprend 14 axes d'actions majeurs pour environ 25 actions précises. Il a été voté à l'unanimité le 18 octobre 2010, par le comité syndical, c'est-à-dire par les maires des 71 communes du Pays des Mauges. Il sera associé à un dispositif de pilotage technique et politique pour mettre en œuvre et évaluer les actions mises en place sur le territoire.

8.2. Le mix-énergétique local

Comme l'indique le graphique ci-dessous, l'électricité et le chauffage central individuel sont les modes de chauffage les plus utilisés sur le territoire en 2010. 81% des logements les utilisaient comme sources principales de chauffage. *(Source : INSEE, 2010)*



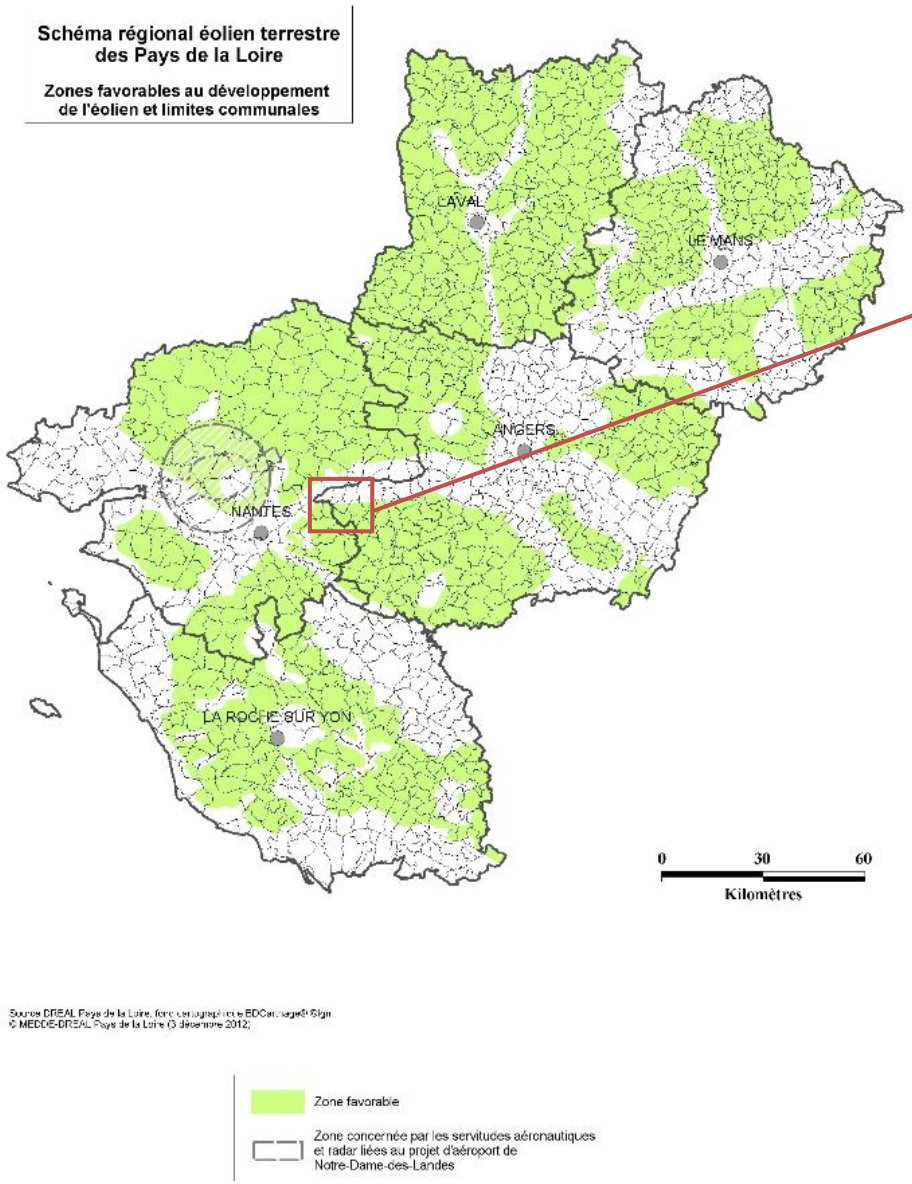
Le Sud du territoire est ainsi mis en évidence en tant que zone favorable. Ceci concerne les communes déléguées de St Sauveur de Landemont, Landemont, St Laurent des Autels, St Christophe la Couperie et Liré.

8.3. Les énergies renouvelables

Potentiel éolien

Le **Schéma Régional Eolien** a été approuvé le 8 janvier 2013.

Ce dernier a cartographié les zones favorables au développement de l'éolien, en prenant en compte les sensibilités écologiques régionales.





Potentiel solaire

Le solaire photovoltaïque

Le solaire photovoltaïque permet de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Bien que cette énergie puisse être stockée, elle ne représente aujourd'hui que 0.6% de l'énergie produite en France. Son développement est approprié pour les logements collectifs ainsi que sur les nombreuses toitures terrasses des zones d'activités, bien que ces dernières ne soient pas très nombreuses sur le territoire communal. En ce qui concerne les logements individuels, le solaire photovoltaïque permet de répondre à des besoins de l'ordre de 20% des besoins énergétiques du logement. Cette électricité en production décentralisée est le plus souvent revendue à EDF, ce qui permet de lisser les appels de puissance sur le réseau.

Sur le territoire, on compte 223 installations photovoltaïques reliées au réseau pour une puissance totale de 2,3 MW *(source SOeS, 2011)***.**

Le solaire thermique

L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer la maison. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface minimale pour un système solaire thermique combiné varie de 10 à 30 m2, les capteurs étant orientés à 45°. Ce procédé produit environ 25 à 60% des besoins annuels du logement. Les économies d'énergie pour une maison de 110 m2 sont de l'ordre de 4500 à 6500 kWh/an selon les régions climatiques.

Notons que l'eau chaude sanitaire représente 10 à 20% de la consommation d'énergie. Ce principe apparaît alors intéressant à développer dans l'habitat.

Potentiel géothermique

La géothermie consiste en l'exploitation de la chaleur du sol et/ou du sous-sol pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur.

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de Pompes à Chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. Cette technique se contente de très basses températures (moins de 35°) et de forages peu profonds (moins de 100m) pour aller capter les calories contenues dans l'eau ou le sol. Elle est généralement utilisée pour chauffer et rafraîchir des locaux. Pour assurer 100% des besoins en chauffage d'un logement, un complément d'une autre source d'énergie est nécessaire (30% d'électricité et 70% d'énergie naturelle).

Cette ressource présente le double avantage de n'engendrer aucun rejet et d'être inépuisable (caractéristiques inhérentes aux énergies renouvelables).

D'après une étude du BRGM sur le potentiel géothermique en Pays de la Loire, le sol de la commune constitué en majeure partie d'un socle non favorable au développement de cette énergie. Seuls les bords de Loire faits d'alluvions, offrent un potentiel mais peu exploitable par leur sensibilité écologique.

Filière bois-énergie

En matière d'énergie bois il faut raisonner sur le gisement à une échelle élargie (départementale). Il est préférable que le gisement soit situé dans un rayon de 100 kms du lieu de consommation.

En Pays de la Loire, le bocage, les déchets d'élagage et ceux de l'industrie du bois peuvent fournir des quantités importantes de combustibles. C'est la 2ème région française en termes d'activités de transformation du bois. Environ 220 000 tonnes de bois sont valorisées en énergie par an. Les ressources disponibles devraient permettent de doubler cette consommation.

Cette filière présente l'avantage de permettre une mise en place simple de l'exploitation et offre des rendements élevés. L'impact sur l'environnement forestier est également positif.

Enfin, les particuliers et les collectivités peuvent bénéficier de subventions pour la mise en place de chaudières bois.

Concernant la filière bois énergie plaquette, Mission Bocage 49 est mandaté en tant que Relais Bois Energie depuis 2000 par l'ADEME.

Méthanisation

L'étude du schéma départemental de développement de la méthanisation menée en 2015, n'a pas identifié de potentiel suffisant pour développer une unité de méthanisation. Sur Orée d'Anjou, un seul débouché thermique à Landemont et un besoin estimé à 3,2 GWH/an. Toutefois, le gisement devra y être confirmé.

9. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Thématique	Constats / Chiffres clés	Enjeux
Cadre physique	Un climat tempéré Des sols typiques de bords de fleuve au Nord Un relief plus marqué au Sud	Prendre en compte les caractéristiques du relief dans les choix d'aménagement (vallées, coteaux, …) S'appuyer sur les ressources locales Accompagner le projet d'extension de la carrière et prendre en compte l'ensemble de ces incidences transversales attendues
Paysage et cadre de vie	Un paysage marqué par la présence d'eau constitué de vallées et coteaux 3 types de bourg / 7 entités paysagères Des POS/PLU plutôt protecteurs : zonage naturel et agricole, protection des haies et boisements	Préserver les coupures paysagères identifiées au SCoT Préciser les limites au développement de certains bourgs et villages Préserver les relations visuelles avec les grands paysages (Loire, paysage viticole, bourg promontoire) Préserver le patrimoine reconnu et le petit patrimoine méconnu Maintenir voire renforcer les éléments naturels à préserver
Ressource en eau	Un réseau hydrographique dense, lié à la Loire Une qualité des cours d'eau moyenne due en grande partie aux rejets d'assainissement et agricoles Une mise en place d'un CTMA (Robinets, haie d'Allot) Inventaire communal des cours d'eau sur l'ensemble des communes Compétence eau potable : SIAEP de la région de Champtoceaux et SMAEP des Eaux de Loire Une eau potable d'origine superficielle (Loire) : 1 prise d'eau sur le territoire (Champtoceaux) Bonne qualité de l'eau distribuée Consommation : 90 à 100 m^3/an/hab Communes couvertes par un zonage d'assainissement	Proportionner les choix d'aménagement aux capacités d'assainissement du territoire afin notamment de limiter les rejets polluants vers les exutoires naturels Limiter l'imperméabilisation des zones de projet Prévoir des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales lors des aménagements (infiltration à la parcelle, liaison au réseau eaux pluviales) Limiter l'urbanisation à proximité du captage d'eau potable (règlement DUP) Prévoir une mise à jour des zonages d'assainissement anciens Prendre en compte la charge des stations ou encore leur localisation (zone inondable) Préserver la qualité des cours d'eau et masses d'eau du territoire

	Capacité épuratoire totale : 14 037 EH pour 10 100 hab desservis Des stations en saturation Taux de conformité ANC : 39%	
Espaces naturels	Nombreux espaces reconnus : 1 ZICO, 5 ZNIEFF 1, 6 ZNIEFF 2, 2 sites Natura 2000, 1 ONZH Inventaires communaux des zones humides : 2041,9 ha recensés Peu d'espaces boisés, une densité de haies plus forte au Nord-Est 4 Espaces Naturels Sensibles (ENS)	Préserver les espaces naturels connus et les espaces dits de « nature ordinaire » identifiés au sein de la trame verte et bleue Protéger les zones humides Intégrer les enjeux biodiversité/milieux naturels au sein des zones de projet à proximité des éléments de la Trame Verte et Bleue
Risques naturels et technologiques	6 risques naturels : séisme, inondation, mouvement de terrain, argiles, tempête, radon 1 PPRi Marillais-Divatte approuvé Aucun risque technologique recensé	Limiter l'urbanisation dans les secteurs sujets aux risques naturels et technologiques Prendre en compte les risques d'inondation via les documents cadre (PPRI, PGRI, …) Prendre en compte les risques naturels dans le projet de développement : mouvements des sols (sismique, cavités, aléa retrait/gonflement des argiles, etc.), risque radon Limiter l'implantation de nouvelles activités à risque à proximité des zones d'habitat Alerter les pétitionnaires sur les risques encourus et accompagner dans le choix de mesures idoines en cas de maintien de projet
Hygiène, santé, sécurité	SRCAE Une qualité de l'air satisfaisante 45 sites BASIAS 22 ICPE (aucun SEVESO) 4 voies classées bruyantes : RD 763 , RD 751, RD 23 (cat. 3 et 4) et RD 17 (cat.3)	Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores (voies bruyantes, interfaces zones habitées / zones d'activités, d'équipements…) Prendre en compte la présence de sites ou sols pollués lors des choix d'urbanisation Promouvoir et développer les liaisons douces afin de limiter l'émission de GES
Gestion des déchets	Compétence : SIRDOMDI 1 déchetterie sur le territoire (St Laurent des Autels) 111 kg/an/hab d'ordures ménagères résiduelles Taux de valorisation : 58,9%	Prévoir les aménagements liés à la gestion des déchets dans les zones de projet

Choix énergétique	SRCAE Mode de chauffage : 40% fuel et 41% électrique Zone favorable à l'éolien au Sud Peu de potentiel géothermique	Autoriser et poursuivre le recours aux énergies renouvelables dans le PLU Renforcer la mixité énergétique Encourager les économies d'énergie Promouvoir les modes de déplacements moins carbonés et consommateurs d'énergie

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX OPERES AU SEIN DU PLU

1. Scénarios et choix opérés, justification des dispositions contenues dans le PADD

1.1. Synthèse des enjeux du diagnostic

Le diagnostic de territoire, présenté ci-avant a fait ressortir les enjeux suivants :

- **Une double attractivité territoriale à encadrer.**

  - *Quelle maîtrise de la dynamique de desserrement de l'agglomération nantaise et quelle appréhension de ses impacts ?*

  - *Quel accompagnement du développement de l'Est et du Sud du territoire en lien avec les grands projets identifiés : liaison Ancenis – Clisson / Ancenis – Cholet, parc d'activités des Alliés…*

  - *Quelle mutualisation et quelle programmation des équipements communaux ?*

- **Un cadre de vie fondateur d'identité**

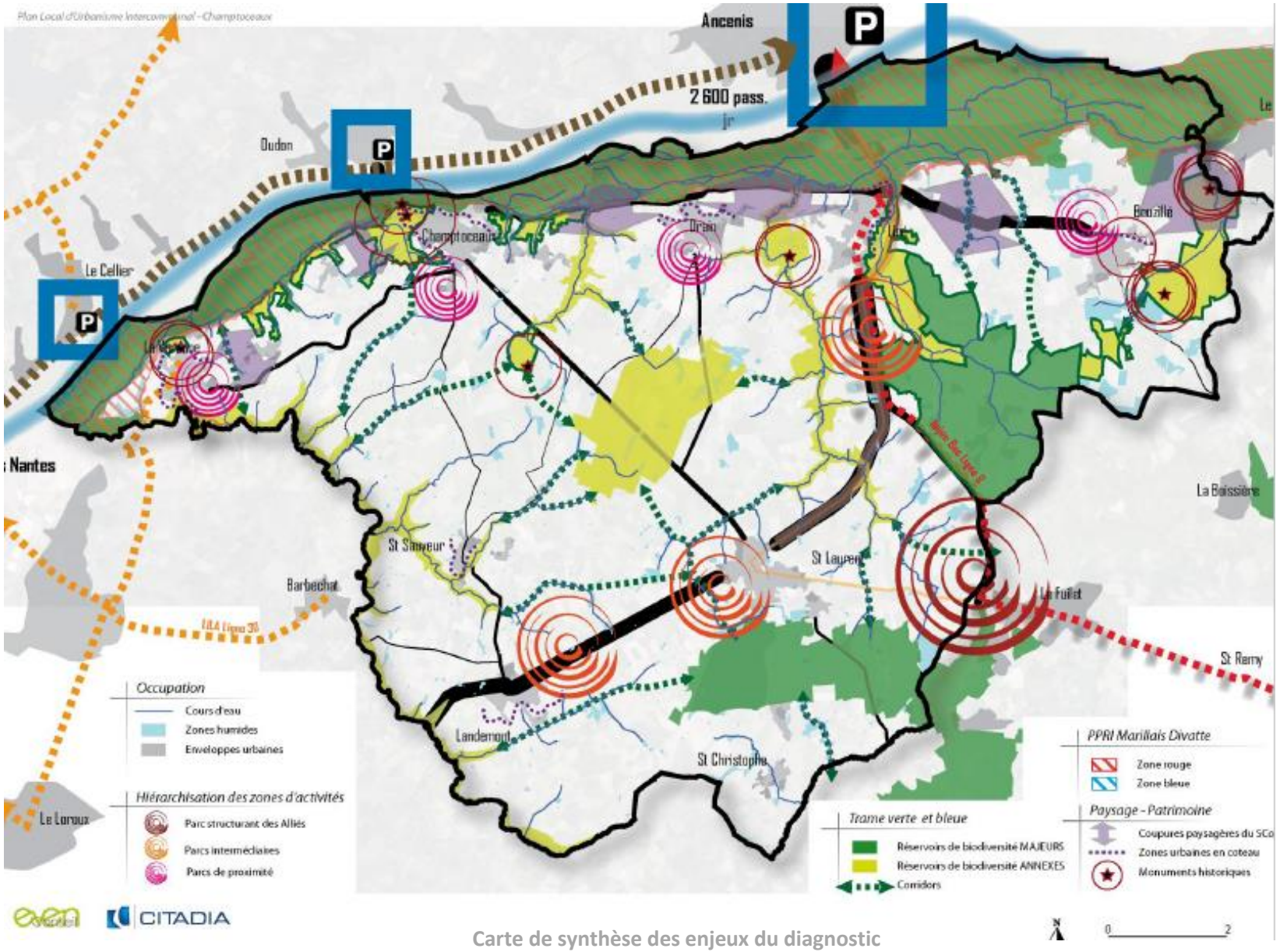
  - *Comment utiliser le paysage et la Trame Verte et Bleue comme fondements de l'identité du territoire ?*

  - *Quelle protection d'un patrimoine aussi remarquable que méconnu ?*

  - *Quelle organisation de territoire pour rationaliser l'utilisation de l'espace ?*

Ces deux axes forts ont conduit la réflexion d'élaboration des scénarios et la constitution du projet de territoire.

/



Carte de synthèse des enjeux du diagnostic

1.2. Les orientations du PADD

1.2.1. La multipolarité comme mode de développement

Afin de contribuer à la mise en œuvre des objectifs du SCoT du Pays des Mauges, le PLU d'Orée d'Anjou définit une stratégie de renforcement des polarités secondaires maillant son territoire. Ce renforcement s'appréhende de manière globale en vue de constituer des polarités urbaines disposant de haut niveau de services, d'équipements et de commerces. Cette orientation est d'autant plus renforcée que les communes déléguées constituent désormais la commune nouvelle d'Orée d'Anjou et ont d'ores et déjà mis en place des actions de mutualisation majeures (domaine de la santé, domaine sportif…).

Cette polarisation, contribuant à mieux innerver le territoire et in fine la qualité des services offerts aux habitants, induit nécessairement un effort de production de logements significatifs sur les polarités secondaires de :

- Liré affirmée en tant que polarité résidentielle (densification du tissu urbain), économique (axe structurant) et touristique (vallée de la Loire et projets majeurs) ;
- Landemont en tant que polarité résidentielle (inscription dans la dynamique d'attraction nantaise) ;
- Saint Laurent des Autels en tant que polarité économique et de mobilités (pôle multimodal à développer au croisement d'axes structurants pour le territoire) ;
- Champtoceaux en tant que polarité résidentielle (dynamique démographique) et touristique (porte d'entrée touristique du territoire).

L'intensification de ces polarités permettra également de limiter les impacts sur les terres agricoles en définissant des objectifs de densité plus importants sur ces centralités.

Ainsi, et conformément aux objectifs du SCoT, le PLU vise la création d'environ **130 logements annuels**. Cet objectif permet :

- d'une part de compenser les phénomènes démographiques à l'œuvre sur le territoire (vieillissement, desserrement des ménages) ;
- d'autre part de répondre aux besoins exprimés en matière de nouveaux logements au regard du positionnement privilégié d'Orée d'Anjou vis-à-vis des aires d'attraction des agglomérations de Nantes et d'Ancenis.

Au regard des hypothèses d'évolution démographiques posées (analyse du point d'équilibre, répartition de la production de logements, intervention sur le parc de logements vacants dans le prolongement des actions déjà engagées…), l'ambition démographique posée par le PLU d'Orée d'Anjou vise à l'atteinte d'une démographie proche de **19 000 habitants à horizon 2027**, soit un Taux de Croissance Annuel Moyen proche de **1.1 à 1.2% / an (15 413 habitants en 2010 / 16 244 habitants en 2015)**.

Dans tous les cas, le scénario démographique retenu permet **le maintien du niveau démographique de l'ensemble des**

communes déléguées, de telle sorte que les équipements de proximité actuels puissent être maintenus à horizon 2030.

NB : le tableau ci-après, fruit de la réflexion de développement communale justifie l'atteinte de l'objectif défini par le SCoT en matière de renforcement de la construction au sein des centralités d'Orée d'Anjou. Cette répartition tient compte à la fois du potentiel en logements au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses en diffus / voir diagnostic) et dents creuses faisant l'objet de projets (OAP) mais également des sites retenus en extension de l'enveloppe urbaine. Il correspond à l'intention générale de répartition du potentiel de développement.

Eléments de prospective intégrés dans la constitution du scénario :

- un desserrement des ménages dans la tendance observée sur la décennie des années 2000 ;

- une vacance stabilisée (contexte d'attractivité territoriale) ne permettant pas de justifier d'une hausse de la vacance, une baisse étant difficilement envisageable au vu de la valeur d'ores et déjà basse ;

- une poursuite dans le phénomène de diminution de la part des résidences secondaires ;

- un renouvellement du parc quasi-nul ;

Pour un point d'équilibre annuel estimé à environ 36 logements / an.

Afin d'évaluer le caractère réaliste de cette donnée, la démographie communale a connu une légère baisse entre 2014 et 2015 (source Insee) alors même que l'année 2014 a été une année de faible construction en lien avec le contexte économique global sur la période (36 logements construits (source Sit@del2)). De fait, il semble falloir construire davantage de logements afin de pouvoir maintenir la dynamique démographique passée et souhaitée pour le futur (horizon 2030).

Saint Laurent des Autels	21 logements / an	74% de la production totale de logements (objectif SCoT = 75%)
Landemont	17 logements / an	
Champtoceaux	32 logements / an	
Liré	26 logements / an	
Drain	7 logements / an	26% de la production totale de logements (objectif SCoT = 25%)
La Varenne	11 logements /. an	
Saint Sauveur de Landemont	5 logements / an	
Bouzillé	6 logements / an	
Saint Christophe la Couperie	5 logements / an	
TOTAL	**130 logements / an**	

Tableau de répartition de la production de logements entre les communes déléguées d'Orée d'Anjou (estimations)

Cette nouvelle répartition de la construction infléchit clairement la tendance observée de développement marquée des communes rurales au cours des années 2000 – 2010 → cas de Saint Christophe, Drain, Saint Sauveur par exemple au profit des polarités secondaires.

Pour rappel, sur la période 1999 – 2010, la construction de logements au sein des polarités de Champtoceaux, Saint Laurent, Landemont et Liré représentait **54% de la production totale** de logements d'Orée d'Anjou.

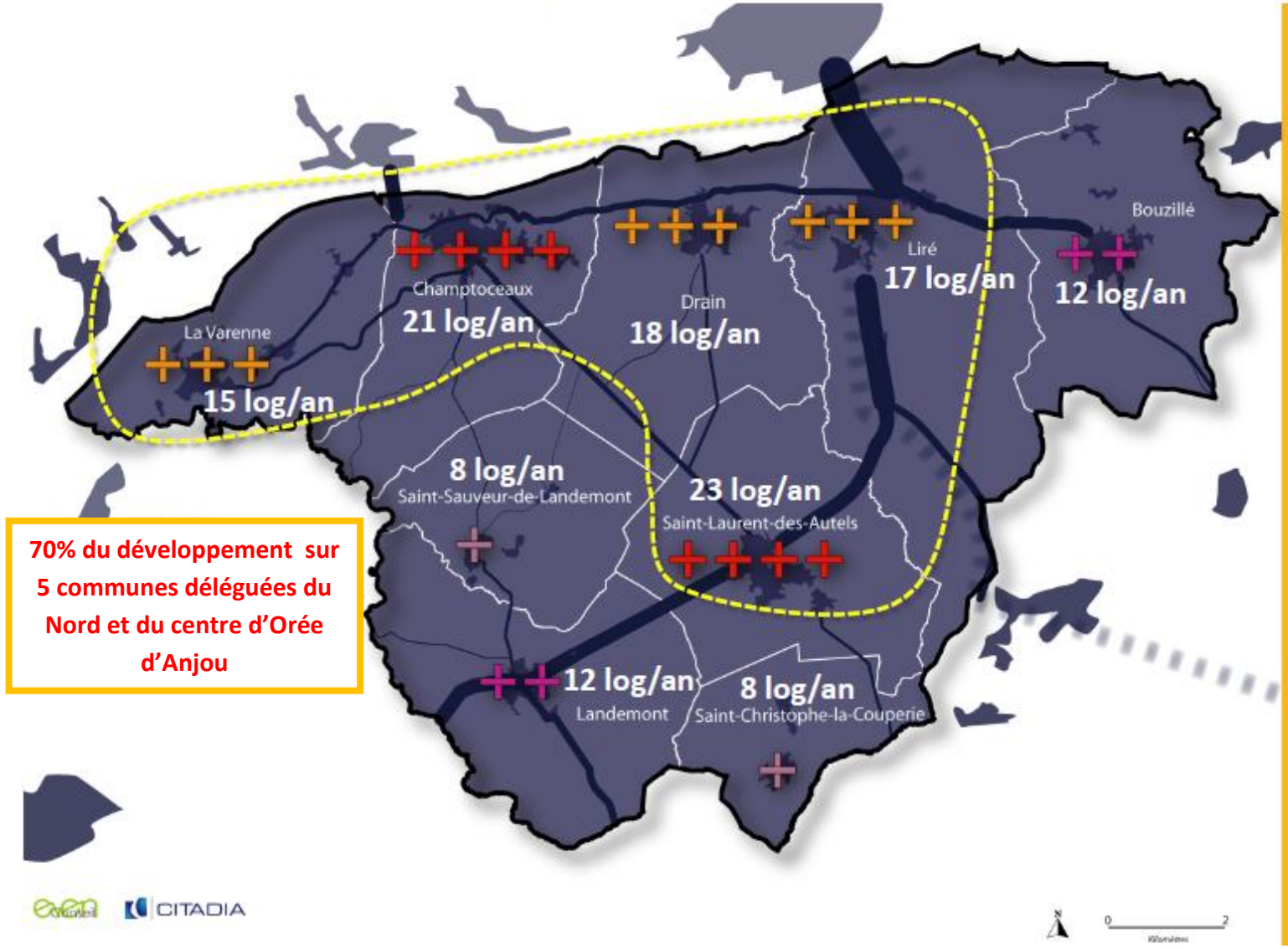
- ***Scénario 1 étudié : Fil de l'eau***

Ce scénario, correspondant à la poursuite des tendances observées au cours des décennies passées a été écarté en raison de son incompatibilité avec le SCoT du Pays des Mauges. Il reposait sur :

- la poursuite d'une croissance globalement forte liée surtout à la proximité des aires d'attraction de Nantes et d'Ancenis ;

- l'absence de pôle ;

- un développement urbain priorisé à l'Ouest au Sud du territoire, sans caractérisation des modes de développement ou des rôles alloués à chacune des polarités.



Répartition de la construction // Scénario fil de l'eau

La poursuite d'un développement subi, défini par le positionnement du territoire vis-à-vis de la métropole nantaise et fonction des disponibilités foncières → **scénario écarté.**

Le tableau page précédente (scénario retenu) fait apparaître une **augmentation significative** de l'objectif par rapport au fil de l'eau pour :

- Liré (+52%)
- Landemont (+ 42%)
- Champtoceaux (+ 42%)

ainsi qu'une baisse significative pour :

- Saint Christophe (-37%)
- Saint Sauveur (-37%)
- Drain (-61%)

Scénario 2 étudié : SCoT

Ce scénario, basé sur les ambitions définies par le SCoT du Pays des Mauges a servi de base à la constitution du PADD en visant notamment :

- la recherche d'un accès optimal aux infrastructures et aux services pour les populations et pour les entreprises ;
- la mise en place progressive de polarités urbaines hiérarchisées et aux vocations définies (résidentielle, touristique, économique, mobilités) ;

La répartition de l'objectif de production de logements défini par le SCoT entre les communes pôles d'une part et entre les communes non pôles d'autre part s'est appuyée sur :

- le poids démographique des communes déléguées ;
- le poids de la construction sur la période 1999 – 2010 ;
- le poids de la construction « récente » correspondant aux premières années d'application du SCoT ;
- le niveau d'équipements, de services et de commerces recensé sur les communes déléguées (témoins réels du pouvoir de centralité exercé) ;
- la volonté d'affirmer 3 pôles (Liré, Champtoceaux et Saint Laurent / Landemont en tant que pôle complémentaire).

Les retombées démographiques de la mise en œuvre du scénario de production de logements retenu dans le PADD tiennent compte de la notion de point d'équilibre. Pour rappel, le point d'équilibre était de **34 logements / an sur la période 1999 – 2010**. Cet indicateur relativement bas trouve son explication dans la dynamique d'accueil de jeunes ménages qu'a connu le territoire au cours des années 2000 (faible desserrement des ménages).

Ce phénomène étant amené à s'inverser, le point d'équilibre devrait augmenter mécaniquement et la dynamique démographique s'essouffler. Toutefois, les élus ont souhaité contrer cette dynamique continue de diminution de la taille des ménages par une ambition forte de remise sur le marché de logements inadaptés, inoccupés, vacants ou occupés en tant que résidences secondaires et proposer une offre conséquente orientée vers la production de logements adaptée. La conjugaison de ces actions permettra de maintenir le rythme démographique d'Orée d'Anjou sans devoir apporter une réponse surdimensionnée en matière de construction de logements neufs, impliquant une surconsommation foncière.

Ainsi, et malgré la poursuite de la baisse observée du nombre moyen d'occupants par ménage, le point d'équilibre sur la période d'application du PLU (10 ans) est estimé à **36 logements / an**. Ce point d'équilibre est néanmoins maîtrisé par la volonté communale forte de limiter le phénomène de desserrement des ménages. Afin de contrer ce phénomène parfois important sur la décennie des années et ce, malgré un contexte démographique largement positif, la commune a fixé un **taux maximal de -0.87%/an du nombre moyen d'occupants par ménage** sur la durée de vie de son PLU, pour calculer le point d'équilibre.

A titre de comparaison, et sur la période 1999-2010, le nombre moyen d'occupants / ménage a diminué annuellement de 0.96% à Landemont, 0,97% à Bouzillé, 0,94% à Drain…

La commune est consciente que le vieillissement progressif de sa population, couplé à une attractivité moindre de son territoire par rapport aux années 2000 devrait conduire à une accélération du desserrement des ménages mais souhaite mener une politique ambitieuse de promotion du logement social, du logement en primo-accession et ainsi limiter le phénomène de recul démographique (tout du moins de recul de la dynamique démographique) et vise donc un objectif de minoration du point d'équilibre (plutôt que d'augmentation des objectifs de production de logements).

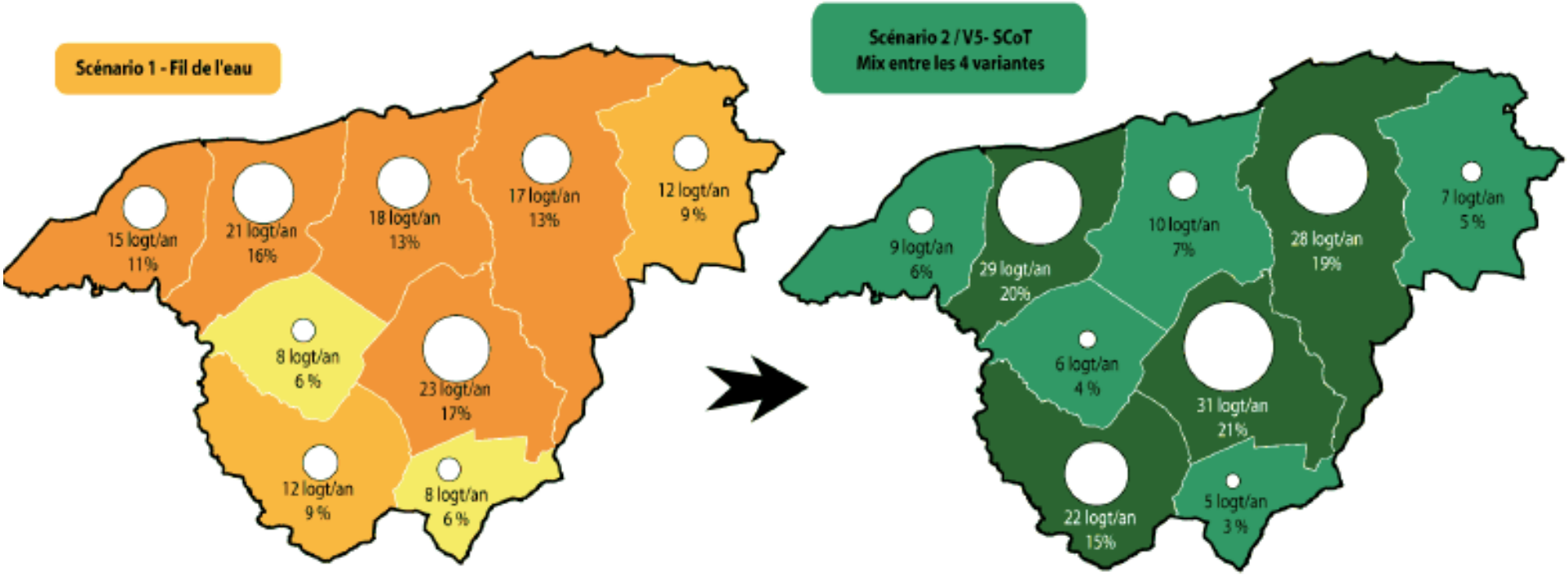
Les objectifs de modération de la consommation d'espace ainsi que la répartition des objectifs de production de logements s'inscrivent en adéquation avec les objectifs mentionnés ci-avant.

La définition de cet indicateur permet d'estimer la démographie communale à hauteur de **19 000 habitants à horizon 2027**.

L'atteinte de cet objectif s'effectue selon un Taux de Croissance Annuel Moyen de **1 à 1,2% / an**, soit une dynamique exactement identique à celle observée par le territoire sur la période 1990 – 2013 (1,32% / an) et inférieure à celle observée sur la période 1999 – 2013 (1,9% /an). Si la répartition de la production de logements permet de garantir le maintien de la démographie sur toutes les communes, il s'agit bien de viser une dynamique supérieure (de l'ordre de 1.2 à 1.5% / an) sur les polarités et inférieure (0.5 à 1% / an) en dehors des polarités.

Les variantes utilisées en phase de construction du projet sont les suivantes : poids démographique des communes, rythme de construction sur un temps long, rythme de construction sur la période récente, niveau de commerces, équipements, services

Comparaison Fil de l'eau et Mix entre les 4 variantes du SCoT



134 logt/an : 70% du développement sur 5 communes

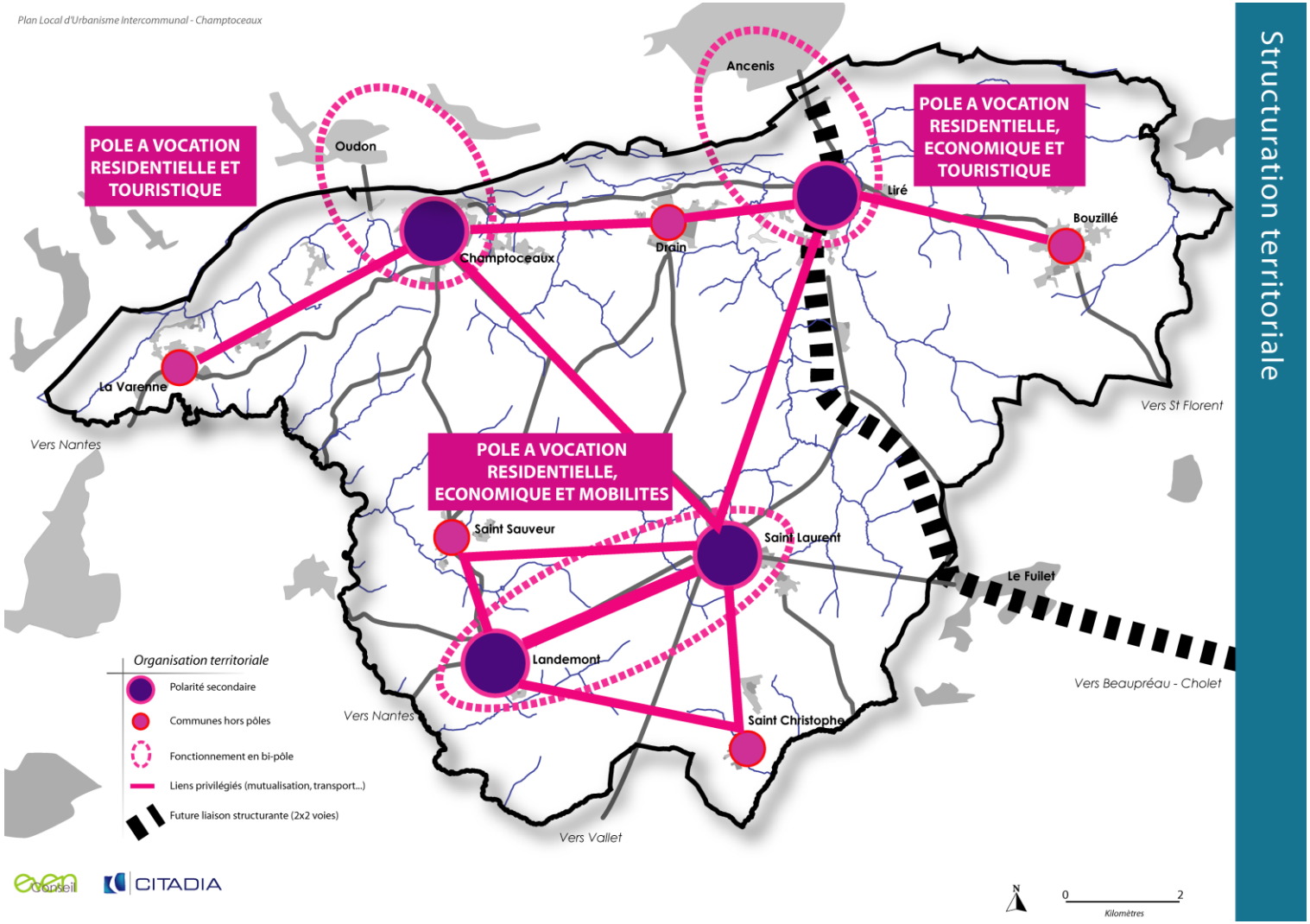
147 logt/an : 75% dans les pôles (soit 111 logt/an) et 25% dans les autres communes (soit 36 logt/an)

	" Point mort » annuel 2010-2026 *si l'on agit notamment sur la vacance et le renouvellement du parc pour contrebalancer le desserrement des ménages*	Nombre de logements produits par an	Nombre de logements neufs permettant d'accueillir une nouvelle population	Habitants en 2013	Habitants supplémentaires par an	habitants supplémentaires 2016-2026	habitants en 2016	Taux de Croissance Annuel Moyen 1999 - 2013	Habitants théoriques en 2026	Gain de population théorique 2016 - 2026	Taux de croissance annuel moyen estimé 2016 - 2026
	A	*B*	*B - A*	*D*	*A*	*A*	*A*		*E*	*E - D*	*G*
St Laurent	6	21	15	2 286	38	378	2 399	*3,1%*	2 777	**378**	**1,5%**
Champtoceaux	5	32	27	2 413	64	640	2 605	*2,3%*	3 245	**640**	**2,2%**
Liré	6	26	20	2 494	44	435	2 625	*1,0%*	3 060	**435**	**1,6%**
Landemont	5	17	12	1 726	28	282	1 811	*1,1%*	2 093	**282**	**1,5%**
Drain	4	7	3	2 089	6	65	2 108	*1,6%*	2 173	**65**	**0,3%**
La Varenne	4	11	7	1 736	15	146	1 780	*1,7%*	1 926	**146**	**0,8%**
Bouzillé	3	6	3	1 508	6	55	1 525	*1,2%*	1 580	**55**	**0,4%**
St Christophe	1	5	4	850	9	91	877	*4,6%*	969	**91**	**1,0%**
St Sauveur	2	5	3	923	7	67	943	*2,5%*	1 010	**67**	**0,7%**
Total	**36**	**130**	**94**	**16 025**	**216**	**2 160**	**16 673**	**1,9%**	**18 833**	**2 160**	**1,1%**

Outil de prospective ayant servi à la construction des scénarios // NB : ce tableau ne reflète pas les bilans de logements exacts par commune au PLU mais permet de comprendre les mécanismes de la méthodologie de travail retenue par les élus.

Les objectifs définis ci-avant permettent de garantir le maintien de la notion de polarité, accompagnant leur montée en gamme dans une logique de bassins de proximité et de renforcement des équipements, selon un découpage :

- Champtoceaux – La Varenne – Drain
- Liré – Bouzillé – Drain
- Saint Laurent – Landemont - Saint Sauveur – Saint Christophe



- ***Quelles retombées du développement envisagé sur les besoins en équipements ?***

Les scénarios démographiques ont également tenu compte des impacts que ceux-ci pouvaient générer sur le niveau d'équipement des communes. Ainsi, l'évaluation de ces besoins a servi d'outil d'aide à la décision et d'outil d'anticipation pour la stratégie de territoire. Particulièrement, les besoins (maximum) en équipements scolaires, hébergement personnes âgées, équipements culturels, en matière d'assainissement ont été identifiés. Ces évaluations ont également tenu compte du projet de territoire communal en matière d'équipements de santé (projet de santé, plan gérontologique).

1.2.2. Un foncier à utiliser de manière économe

- ***Quelle traduction foncière de la politique de création de logements ?***

Afin de mettre en œuvre cette stratégie de territoire, le PLU d'Orée d'Anjou veille à mobiliser les outils permettant de garantir la limitation de ses impacts sur le foncier agricole. L'agriculture revêt en effet un rôle majeur sur le territoire tant du point de vue paysager qu'économique comme l'illustre le diagnostic agricole annexé au présent rapport de présentation.

Les leviers mobilisés pour éviter de porter atteinte à l'activité agricole ont été les suivants :

- Respect de l'objectif du SCoT de création de 30% de logements dans les enveloppes urbaines : **31% des logements programmés à horizon PLU sont identifiés au sein de ces enveloppes urbaines** (voir document OAP) ;

- Accroissement des densités constructives envisagées pour se rapprocher des densités recommandées par le SCoT du Pays des Mauges : **18 logements / hectare en moyenne pour les polarités secondaires et 16 logements / hectare en moyenne pour les communes non pôles** ;

- Ajustement des besoins en foncier à la programmation de logements définie par le PLU : **57 hectares maximum en extension de l'enveloppe urbaine**

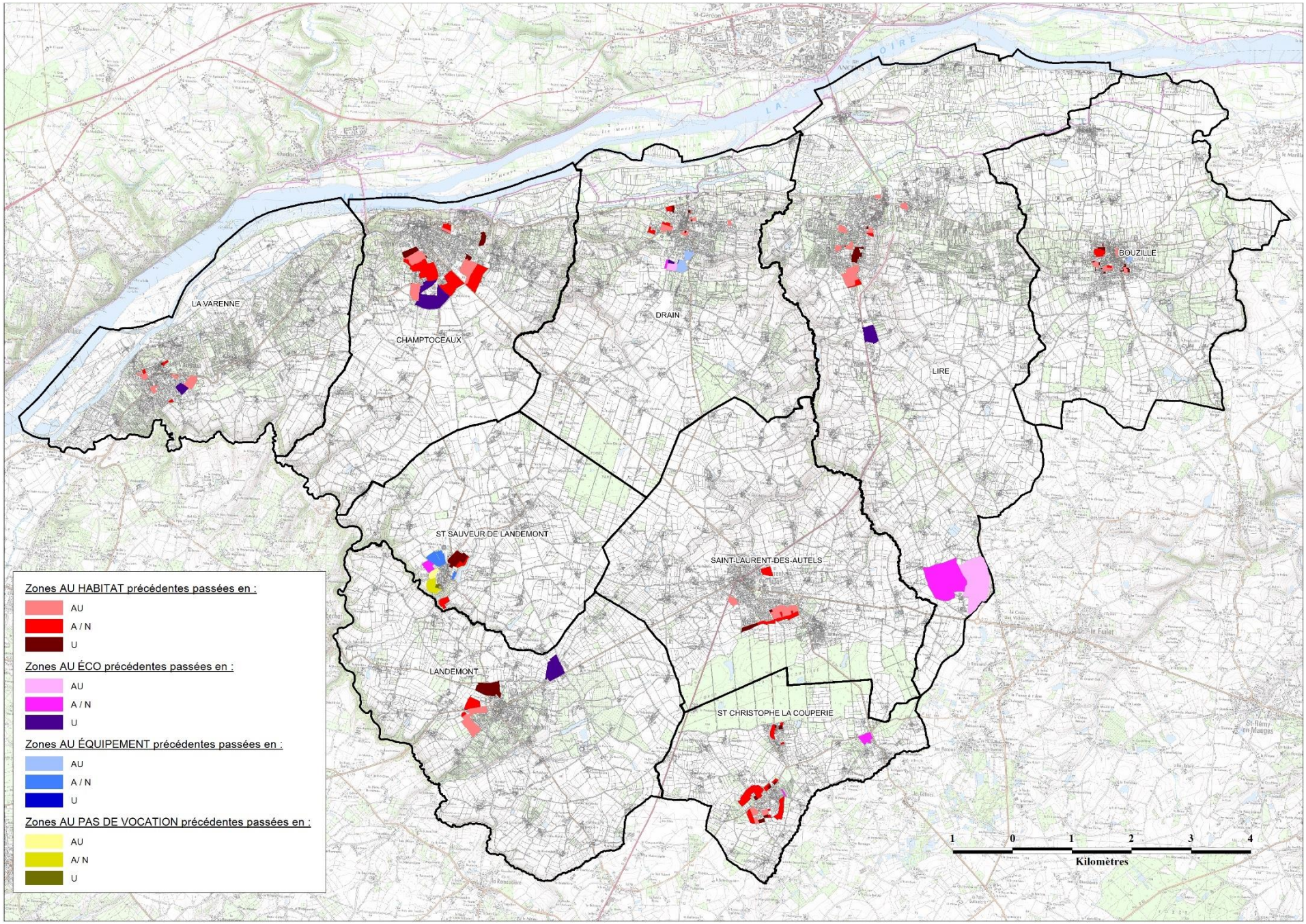
- Réduction des ambitions d'extension des centres-bourgs sur des terres agricoles par rapport aux documents d'urbanisme préalablement en vigueur ;

- Priorité aux projets situés en cœur d'enveloppes urbaines ;

- Action sur le renouvellement urbain et la vacance des parcs de logements ;

- Proposition de nouvelles formes urbaines permettant d'allier respect de l'identité locale et densification : traduction de l'objectif de diversification des formes urbaines dans les OAP « majeures » des polarités ;

- Limitation des espaces consommés « inutilement » au sein des différents projets (surdimensionnement des voiries, organisation du bâti sur la parcelle…).


LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
Zones AU HABITAT précédentes passées en :
AU
A / N
U
Zones AU ÉCO précédentes passées en :
AU
A / N
U
Zones AU ÉQUIPEMENT précédentes passées en :
AU
A / N
U
Zones AU PAS DE VOCATION précédentes passées en :
AU
A/ N
U
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

L'estimation du potentiel de logements au sein des dents creuses (diffuses + stratégiques) s'est effectuée sur la base du travail réalisé dans le cadre du SAC – PAF. Ces données, estimées incomplètes, ont toutefois été complétées par les commissions communales en tenant compte des phénomènes connus de dureté foncière, d'accessibilité ou de faisabilité technique. Comme présenté au sein du diagnostic territorial, le potentiel en dents creuses en vue de la réalisation de logements est estimé **à environ 450 logements sur la durée d'application du PLU, dont 100 au sein de dents creuses en diffus** (voir cartes du diagnostic) ;

La consommation d'espace totale (renouvellement urbain et extension confondus) est passée de 11,3 hectares annuels à 7.3 hectares annuels programmés, soit **une réduction de l'ordre de 40%** ;

La densité moyenne observée sur les secteurs de projets est passée de 12 logements / hectare à 17,5 logements / hectare, soit une **augmentation de la densité de l'ordre de 45%** entre 2002 – 2012 et 2018-2028. Le PADD veille à transcrire les objectifs du PDH en matière de diversification des formes urbaines. Ainsi, le PLU prévoit des îlots à densifier au sein des OAP (et traduit littéralement l'objectif quantitatif de diversification au sein de certaines OAP des polarités) et anticipe cette densification par un assouplissement des règles d'urbanisme permettant la mise en œuvre de formes urbaines diversifiées (maisons de ville, habitat intermédiaire…). Par ailleurs, les objectifs de densité retenus dans les OAP sont plus importantes à mesure que le secteur de projet est implanté au cœur d'une centralité.

Quels impacts sur l'activité agricole des droits à construire dans les « écarts » : notion de STECAL.

La méthode de définition des bourgs, villages et hameaux proposée dans le cadre du PLU est rappelée dans l'annexe 1 au présent rapport de présentation.

L'objectif recherché consiste en la limitation des possibilités de développement des écarts de taille peu significative ou concernés par l'application d'un des indicateurs suivants :

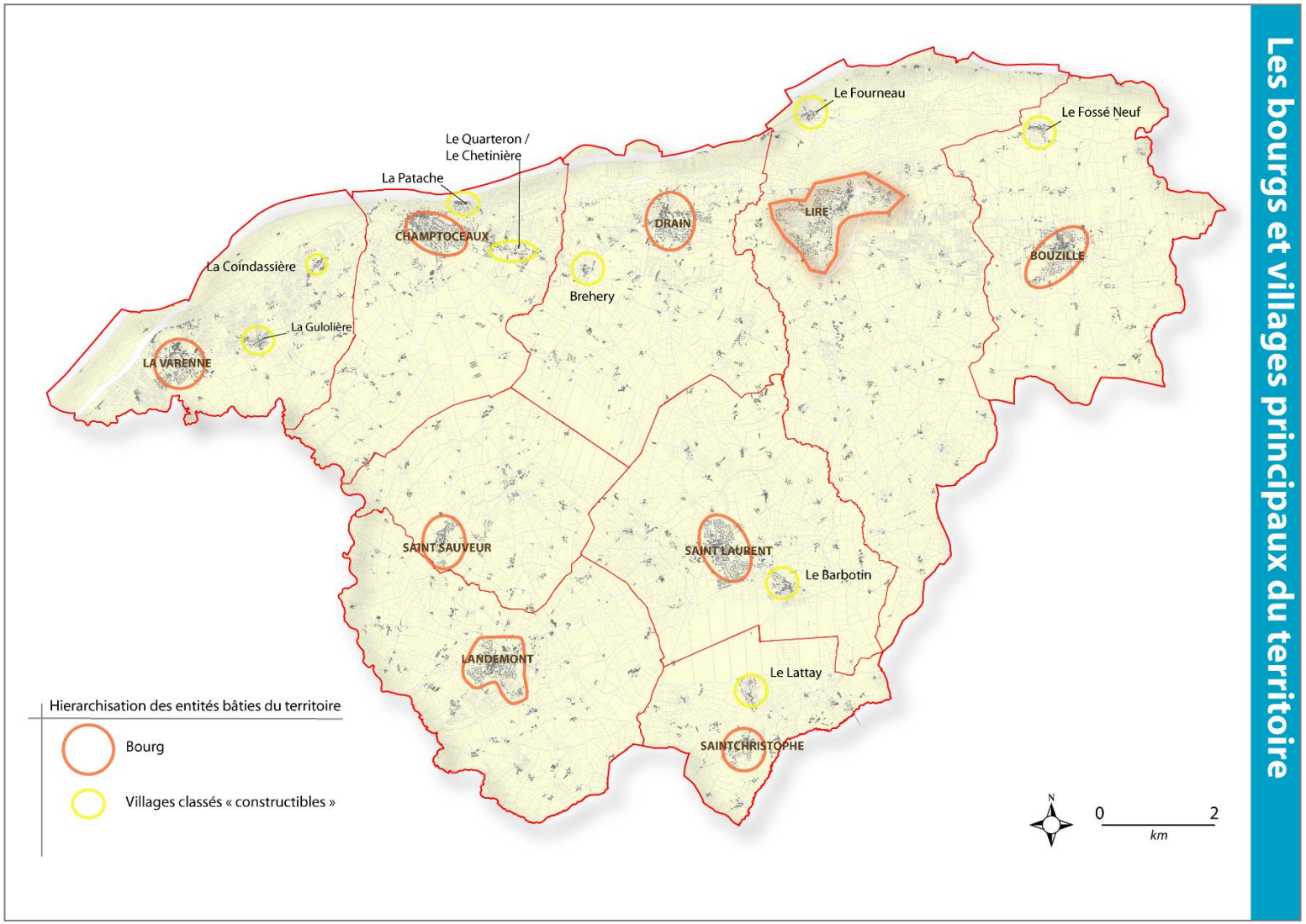
- existence d'activités agricoles sur le lieu-dit ;
- impacts paysagers significatifs ;
- impacts environnementaux significatifs (lien avec la Trame Verte et Bleue notamment) ;
- existence de risques majeurs ;
- …

Le projet final retient **9 villages classés « constructibles »** mais ne relevant pas du caractère de STECAL au motif que leur densité importante a emporté un classement en zone U en réponse aux définitions du Code de l'Urbanisme). Dans ces **9 villages classés « constructibles »**, **2 villages sont en limite de l'enveloppe urbaine de bourg** (village du Quarteron à Champtoceaux et du Barbotin à Saint Laurent-des-Autels). Du fait de la continuité urbaine, ils ont été intégrés à la zone U voisine.

D'autres entités bâties revêtent le caractère de village ou hameau mais ne sont pas identifiées en tant que STECAL, notamment en raison des risques

identifiés (villages à ne pas rendre constructibles (cas de plusieurs villages à La Varenne)).

Ces villages répondent, de par leur organisation urbaine, leur densité et leur desserte par les réseaux à la définition d'une zone urbaine. Aussi, ceux-ci sont intégrés à la zone UH (ou à la zone UB lorsqu'attenants à une urbanisation du bourg). Ainsi, aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) à vocation habitat n'est défini par le PLU d'Orée d'Anjou.



En complément des villages classés en zone urbaine, la commune d'Orée d'Anjou recense plusieurs secteurs d'activités économiques, touristiques, de loisirs et patrimoniaux au sein des espaces naturels et agricoles. **On en dénombre 30 sur l'ensemble de la commune. Ils représentent une superficie d'environ 50 hectares. Ce sont des entités existantes dont le périmètre a été fixé pour permettre un développement modéré et maitrisé des activités, ainsi que le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**

Article L151-13 CU : *« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :*
1° Des constructions ;

[…]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

[…].
*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'*article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime *»*

Communes déléguées	Vocation	Zonage	Nombre
Bouzillé	Économie	Ay	1
	Récréative, sportive et loisirs	NL1(i)	1
	Hébergement touristique (camping, gîte)	Nt(i)	1
Champtoceaux	Tourisme patrimonial	Np/Np(i)	2
	Économie	Ay	1
Drain	Économie	Ay	1
	Récréative, sportive et loisirs	NL1(i)	1
	Tourisme patrimonial	Nr	1
	Hébergement touristique (camping, gîte)	Nt(i)	1
La Varenne	Économie	Ay	1
	Récréative, sportive et loisirs	NL1(i)	1
	Hébergement touristique (camping, gîte)	Nt/Nt(i)	3
Landemont	Économie	Ay	1
Liré	Économie	Ay	1
	Tourisme patrimonial	Np(i)	1
	Récréative, sportive et loisirs	NL1/NL1(i)/NL2	5
Saint-Christophe-la-Couperie	Économie	Ay	1
Saint-Laurent-des-Autels	Économie	Ay	1
	Récréative, sportive et loisirs	NL1	1
Saint-Sauveur-de-Landemont	Économie	Ay	1
	Récréative, sportive et loisirs	NL1/NL2	2
	Hébergement touristique (camping, gîte)	Nt	1
Total			**30**

On distingue 4 catégories de STECAL activités :

- **Les STECAL économie (Ay)** regroupent les activités économiques présentes et pour lesquelles les projets de développement connus ce jour sont pris en compte. La définition de ces STECAL a tenu compte à la fois de l'appareil productif existant, du nombre d'emplois concerné, des investissements d'ores et déjà réalisés et de la capacité pour le type d'activité concerné de s'implanter au sein d'une zone artisanale du territoire. Bien que la direction globale prise consiste en une limitation du développement de ce type d'activités et leur concentration au sein de zones dédiées (voirie adaptée, limitation des nuisances, gestion plus efficace du devenir des bâtiments à long terme…), certains cas spécifiques nécessitent une réponse adaptée de la part du PLU. Ces cas de figure sont exposés ci-après.

  Ils ont été délimités afin de permettre un développement maîtrisé de certaines activités historiquement implantées au sein de l'espace rural. **On en dénombre au total 9 sur la commune d'Orée d'Anjou soit une surface totale de 9ha.**

- **Le STECAL relatif aux constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière du Fourneau à Liré (Nc2) ;**

- **Les STECAL Hébergement touristique (Nt)** concentrent les secteurs de développement d'hébergement touristique de type camping, gîtes, habitations insolites…

- **Les STECAL hébergement, activités sportives et de loisirs, activités récréatives (NL1 et NL2) correspond** aux secteurs en zone naturelle destinés à l'accueil d'activités légères récréatives, sportives, de détente et de loisirs/parc de loisirs ainsi qu'aux activités liées à la valorisation touristique du site (hôtels, restaurants…). La zone NL1 ne permet que des constructions légères tandis que la zone NL2 permet des constructions neuves.

	Conditions d'implantation et de hauteur	Conditions de densité des constructions
Ay/Ny	La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser celle de la construction principale, existante sur l'unité foncière du projet, à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale des extensions de constructions ne doit pas dépasser celle des constructions principales contiguës ou situées sur la même unité foncière	ES limitée à 50% de l'unité foncière
Nc2		
NL2		Extension habitations = 30% ou 40 m² max Emprise au sol des constructions limitée à 500 m² supplémentaires, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
Nt		Extension habitations = 30% ou 40 m² max ES max des sanitaires / locaux techniques… = 20 m² L'emprise au sol de toute nouvelle construction à destination d'hébergement est limitée à 25 m². L'emprise au sol totale à destination d'hébergement créée postérieurement à la date d'approbation du PLU est limitée à 250 m². L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage de préau, kiosque, sanitaire, local technique… est limitée à 50 m².

Les éléments qui suivent (Tableau + photo aérienne) localisent précisement l'emplacement des **30 STECAL activités (artisanales, touristiques, hébergement…)** sur la commune. La délimitation des secteurs s'est basée sur l'existant à partir d'informations issues du terrain et d'analyse de photos aériennes. Le périmètre défini tient compte à la fois des bâtiments d'activités et à la fois des abords. Cette délimitation vise à permettre des extensions limitées de l'activité présente, uniquement dans la délimitation des secteurs.

Saint-Christophe-la-Couperie : la Broquetière

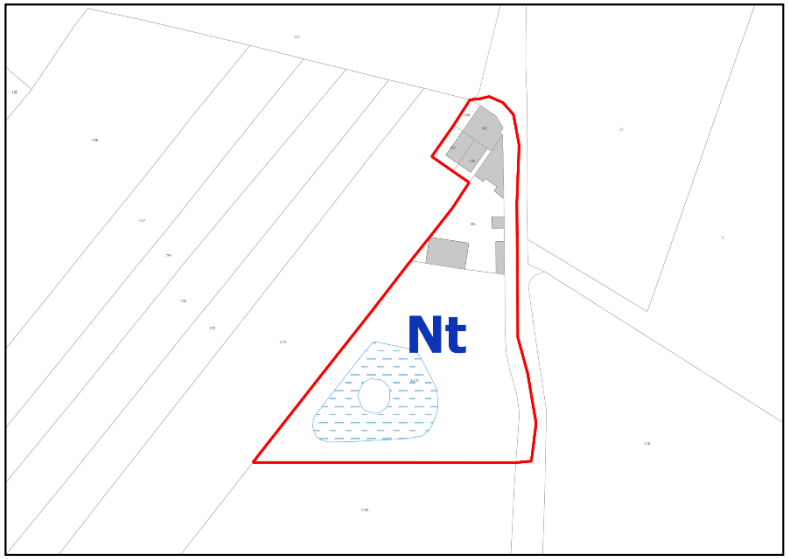




Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre l'extension d'une entreprise de terrassement / travaux publics installée sur site (pas de zone d'activités à Saint Christophe).

Saint-Sauveur-de-Landemont : La Pérauderie

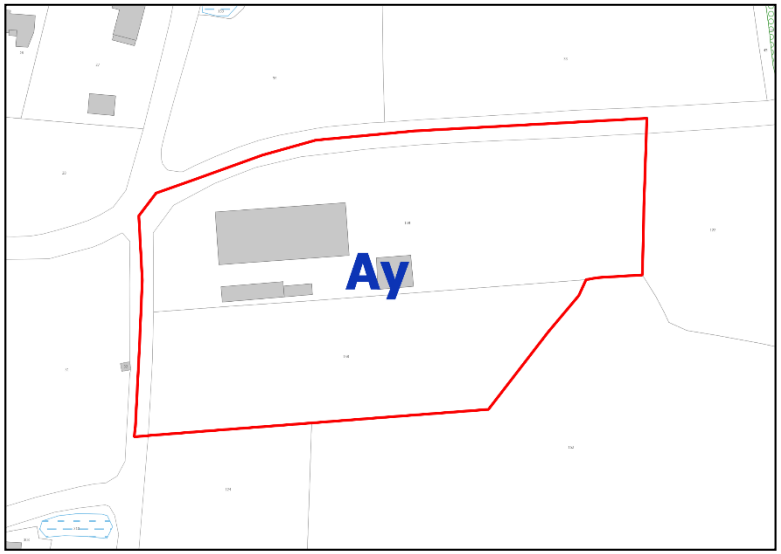




Activités d'hébergement touristique : STECAL défini en vue de permettre l'aménagement de structures d'hébergement insolite (type roulottes)

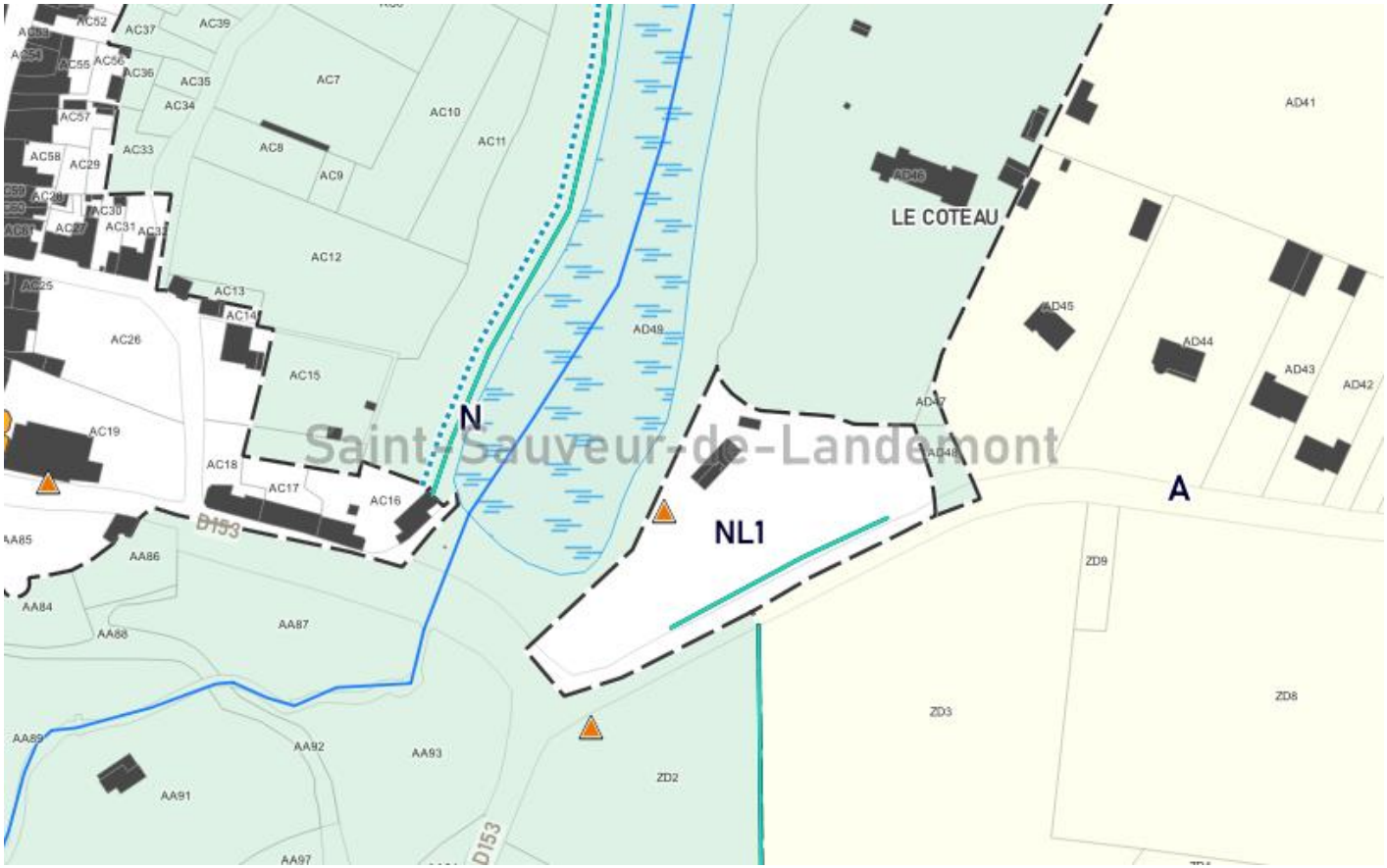
Saint-Sauveur-de-Landemont : Le Boisneau





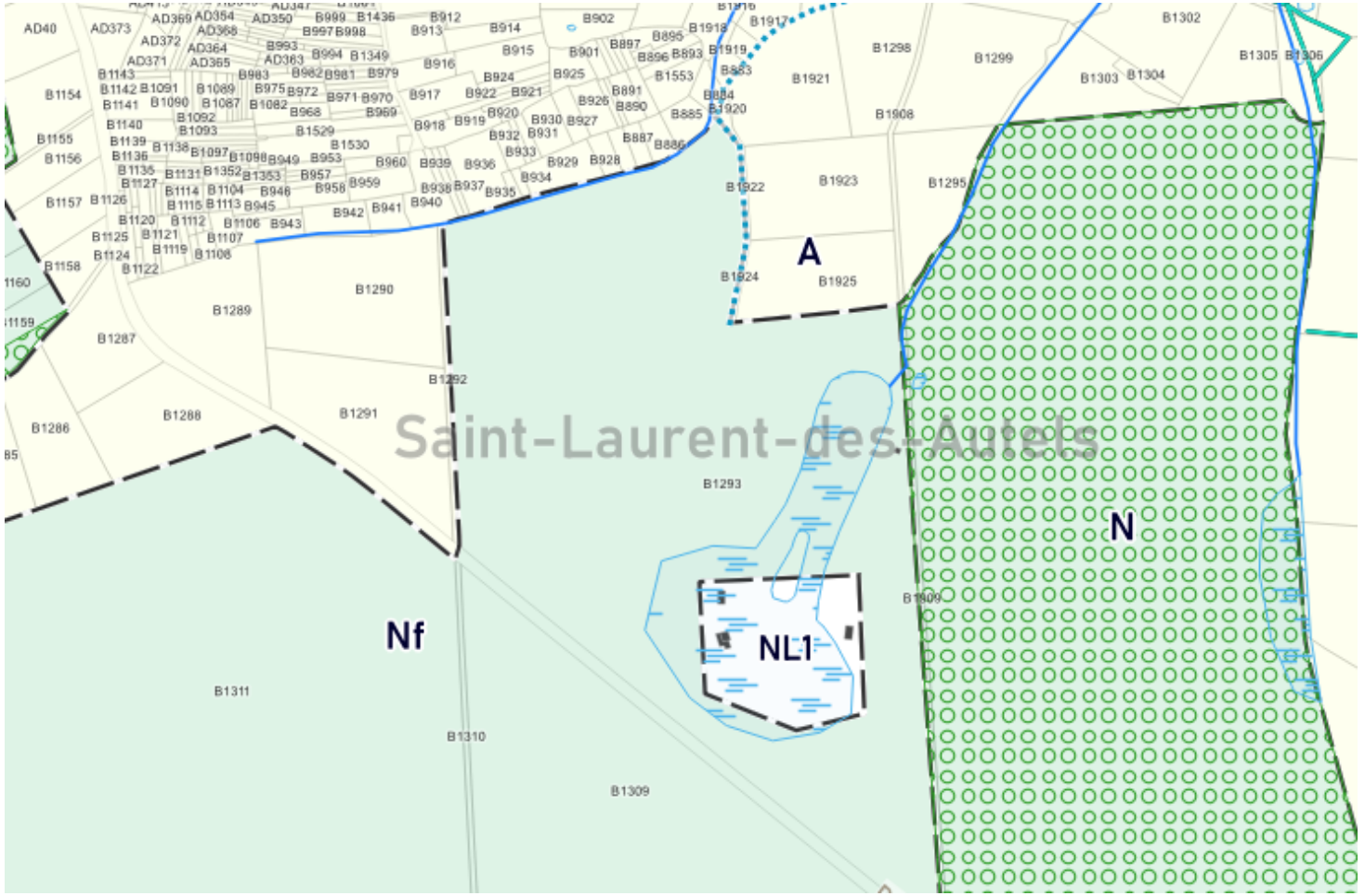
Activités artisanales : STECAL défini en vue de permettre l'évolution des bâtiments des services techniques de la commune déléguée de St Sauveur

Saint-Sauveur-de-Landemont : Le Bourg



STECAL NL1 loisirs : STECAL défini en vue de permettre des aménagements légers autour de la coulée verte du bourg de Saint Sauveur

Saint-Laurent-des-Autels : la Foucaudière



STECAL NL1 loisirs : STECAL défini en vue de permettre des aménagements légers autour du plan d'eau de la Foucaudière.

Saint-Laurent-des-Autels : La Priauté





Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre l'extension d'une entreprise existante de travaux publics (La Priauté)

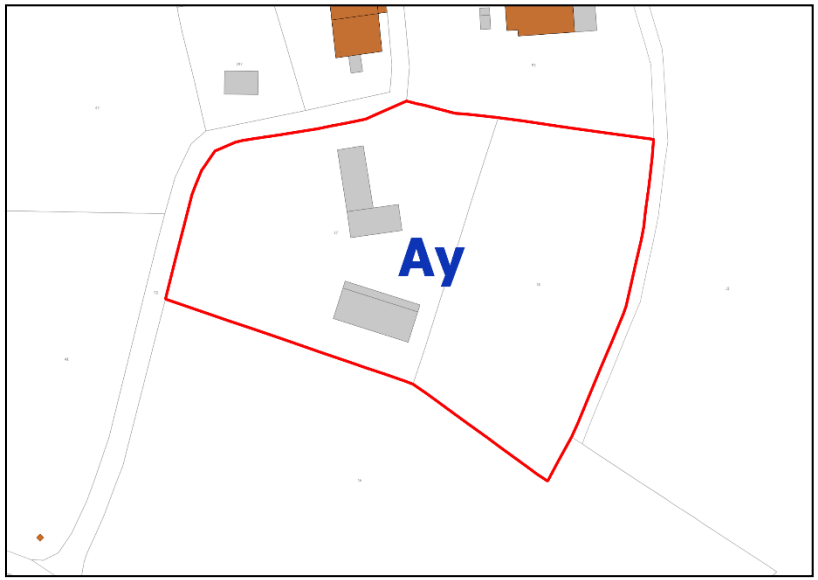
Drain : Mésengeau et La Mitroisière





Activités d'hébergement touristique en vue d'une valorisation du patrimoine par changement de destination uniquement. Les fiches « changements de destination » sont annexées au cahier spécifique (annexe au règlement).

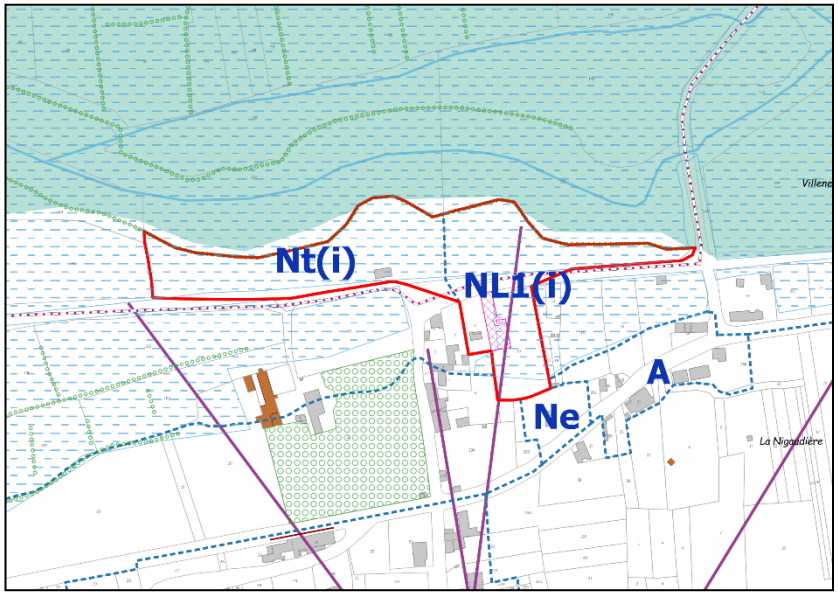




Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre l'extension d'une entreprise existante de travaux agricoles et forestiers (La Mitroisière).

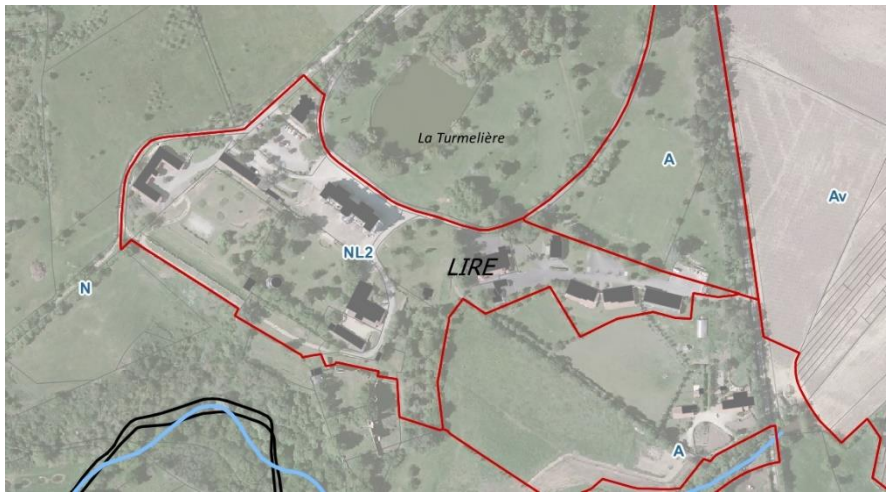
Drain : camping

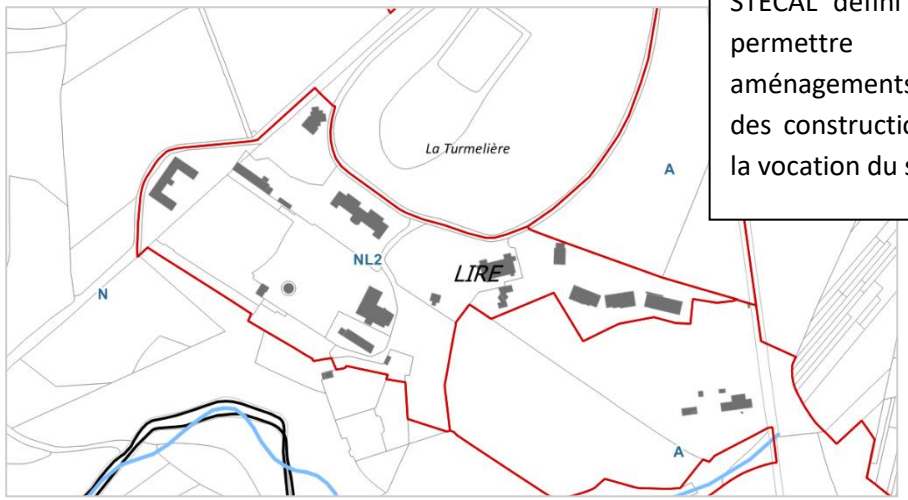




Activités touristiques : STECAL défini en vue de permettre l'aménagement du camping de Drain

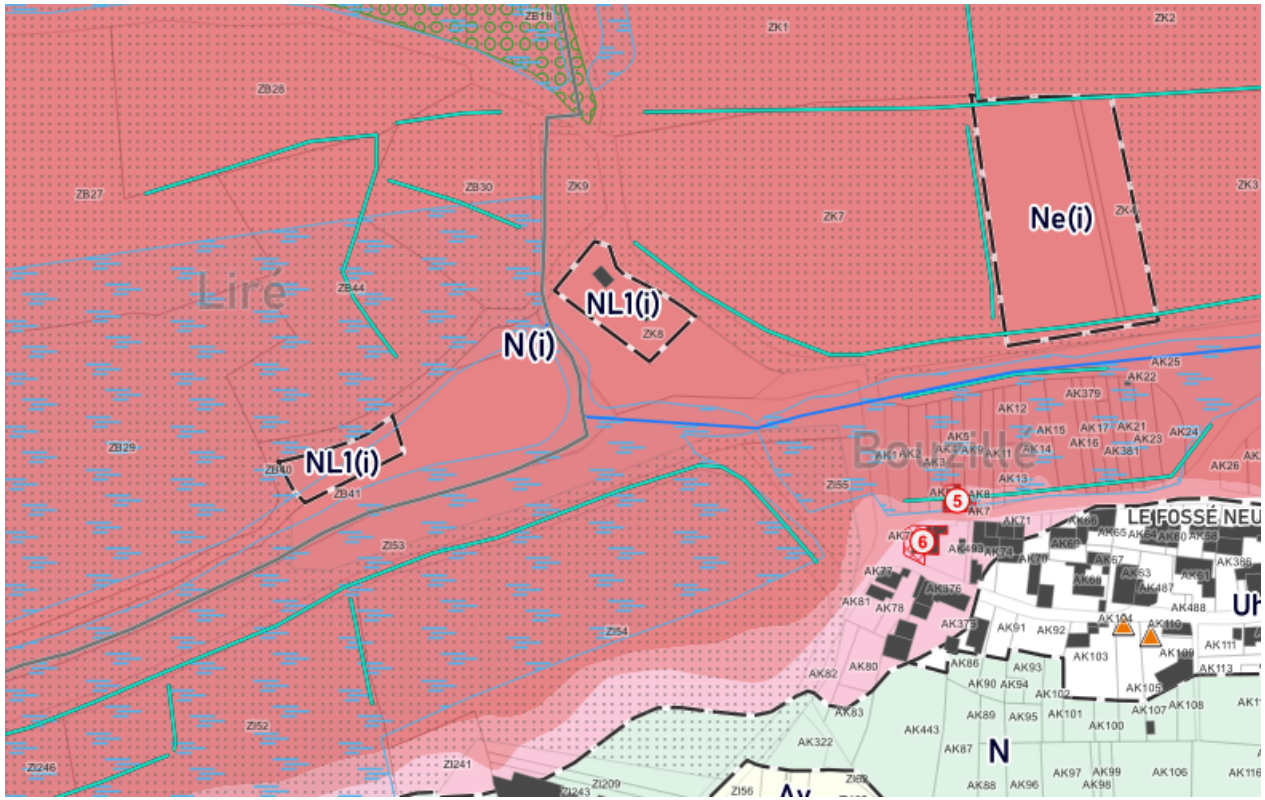
Liré : la Turmelière





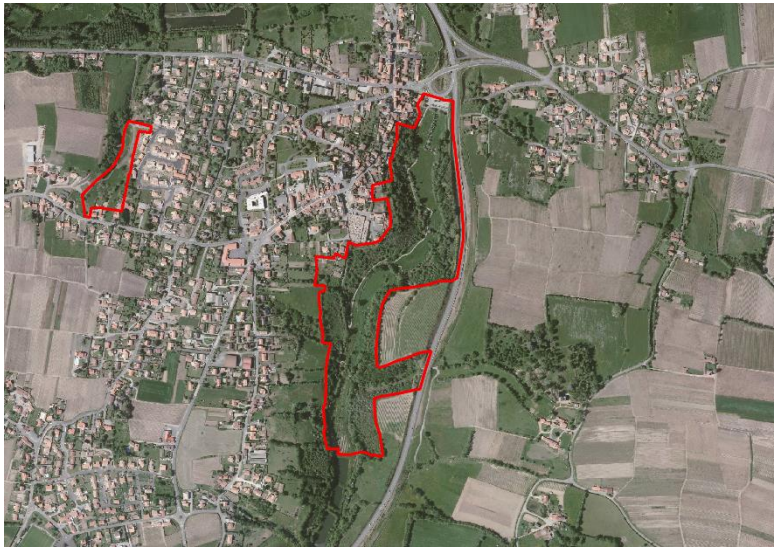
STECAL NL2 loisirs : STECAL défini en vue de permettre des aménagements légers et des constructionsd liées à la vocation du site.

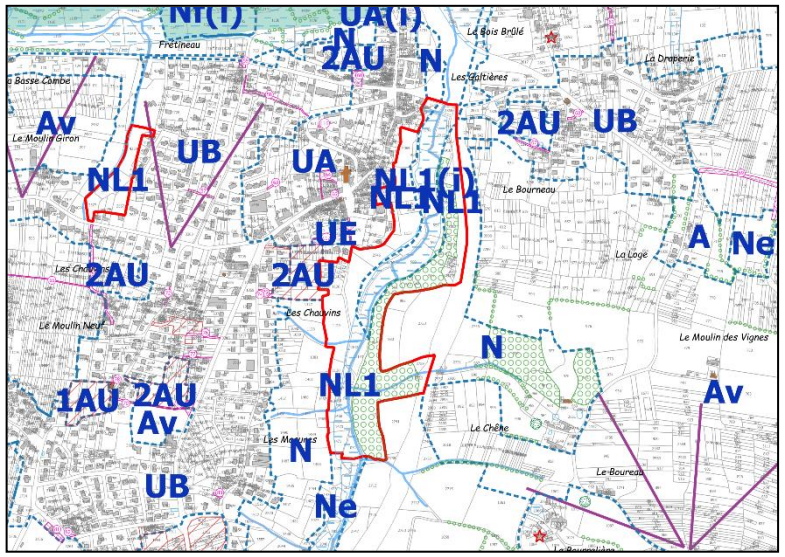
Liré / Bouzillé : centre bourg et boire Sainte Catherine



STECAL NL1 loisirs : STECAL défini en vue de permettre des aménagements légers aux abords de la boire Sainte Catherine entre Liré et Bouzillé.

Liré : coulée Saint Joseph

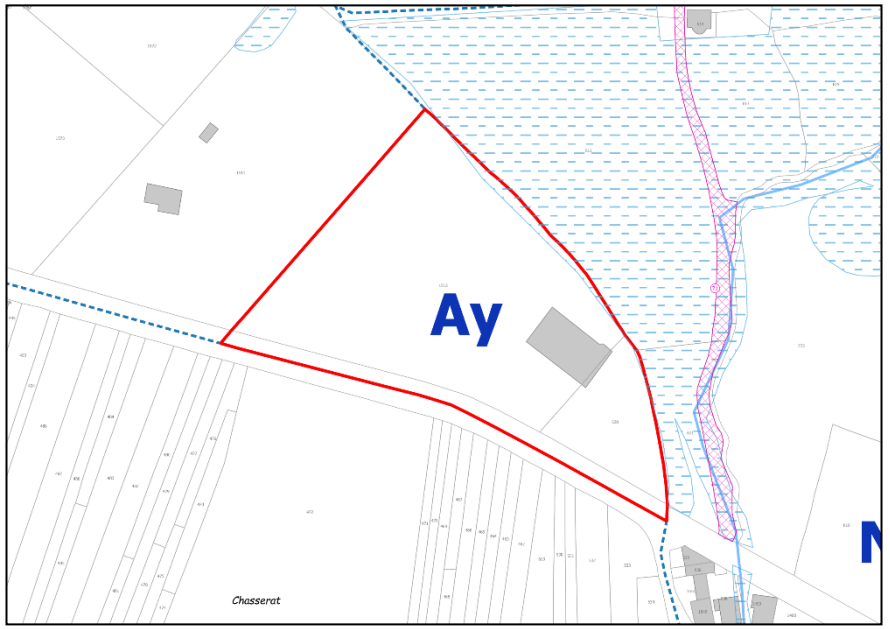




STECAL NL1 loisirs : STECAL défini en vue de permettre des aménagements légers le long de la coulée Saint Joseph.

Liré :
Chasserat

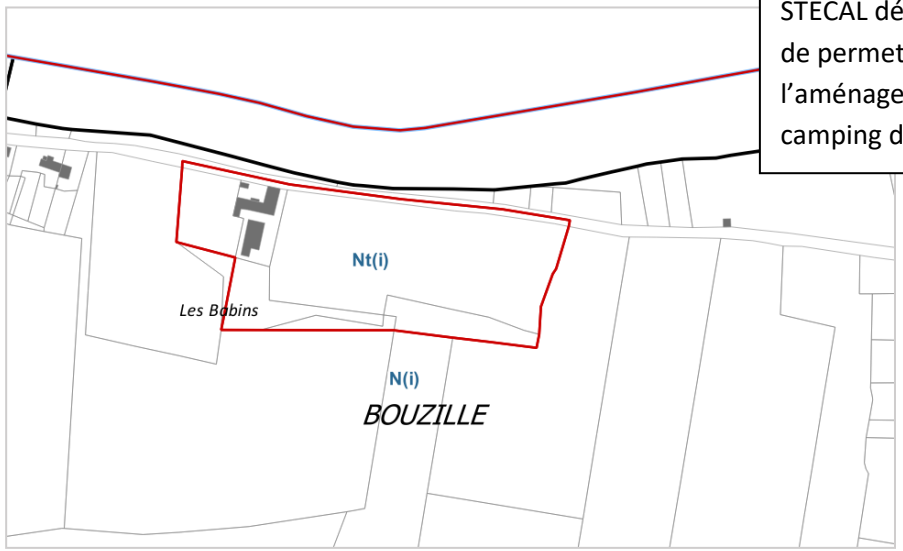




Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre des constructions liées à une activité de casse automobile existante.

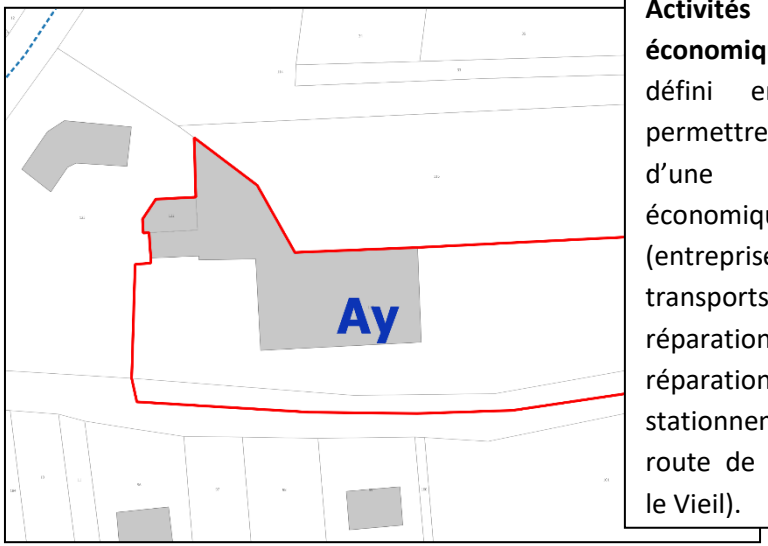
Bouzillé : Les Babins





Activités touristiques : STECAL défini en vue de permettre l'aménagement du camping des Babins.

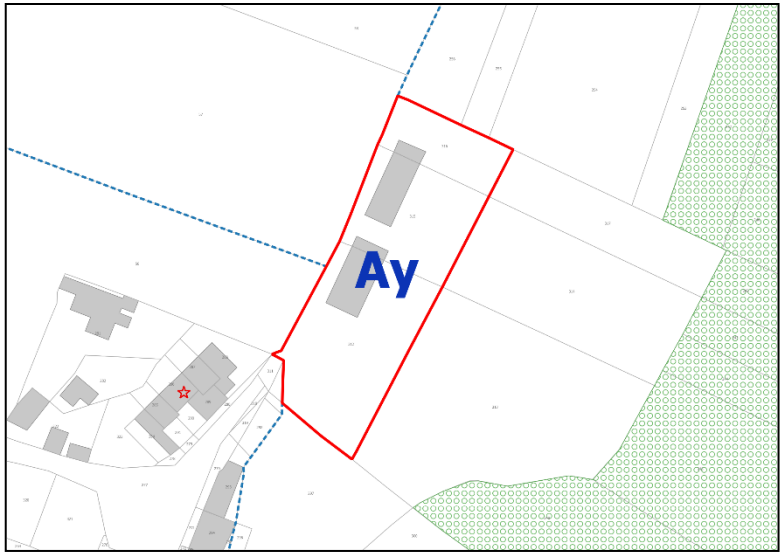




Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre l'extension d'une activité économique existante (entreprise de transports, entretien et réparations (stockage, réparation, stationnement cars) route de Saint Florent le Vieil).

Champtoceaux : la Nonnière





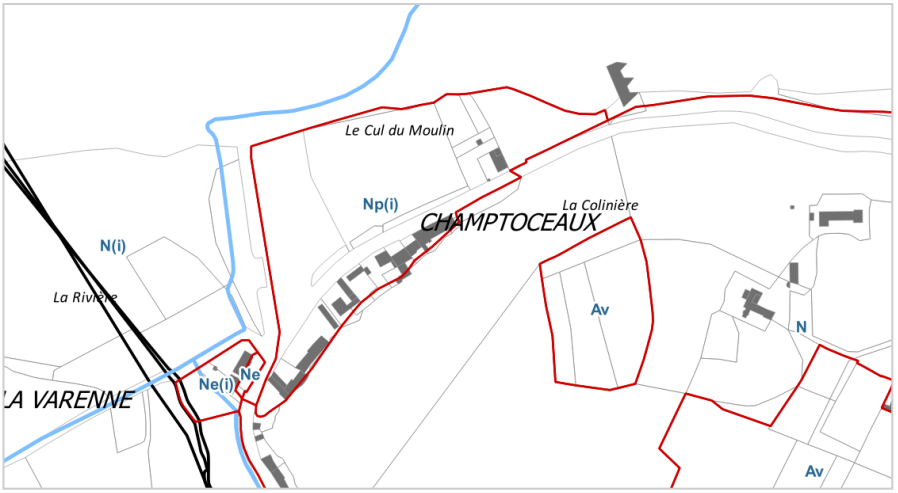
Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre le maintien d'une entreprise de travaux publics existante à la date d'approbation du PLU (6 employés).



Illustration de principe de l'aménagement susceptible d'être mis en œuvre au Cul du Moulin et donc de présenter une cohérence avec le règlement du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée associé (*document non définitif)*

Champtoceaux : le Cul du Moulin

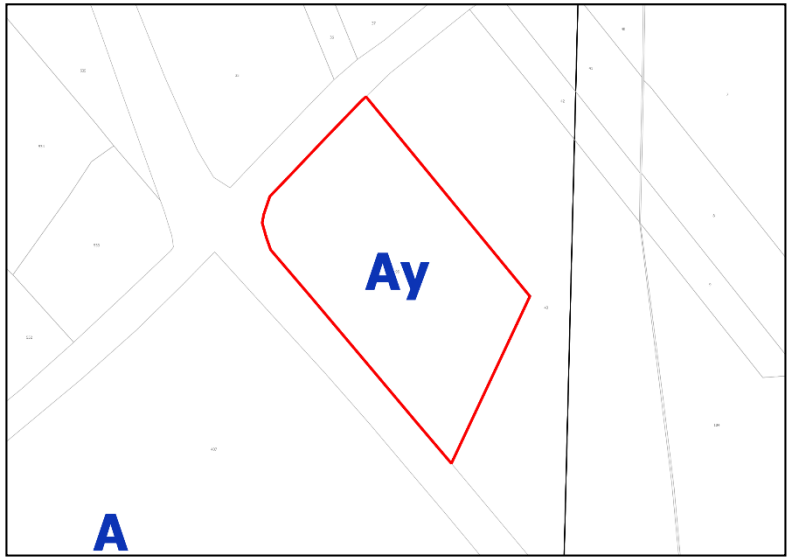




Projet de valorisation touristique Le Cul du Moulin : projet d'aménagement paysager du site et de développement touristique raisonné (bateau à passagers, restaurant, hôtel)

La Varenne : Les Pièces / L'Aireau

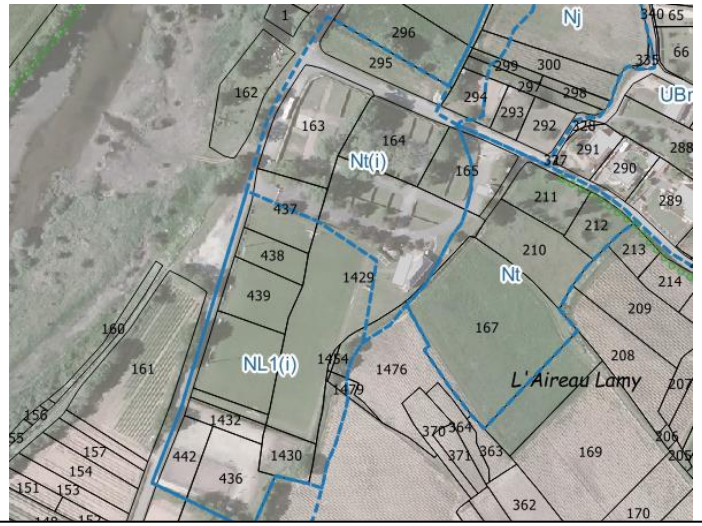




Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre des constructions (limitées) sur le site des ateliers techniques municipaux

La Varenne : camping





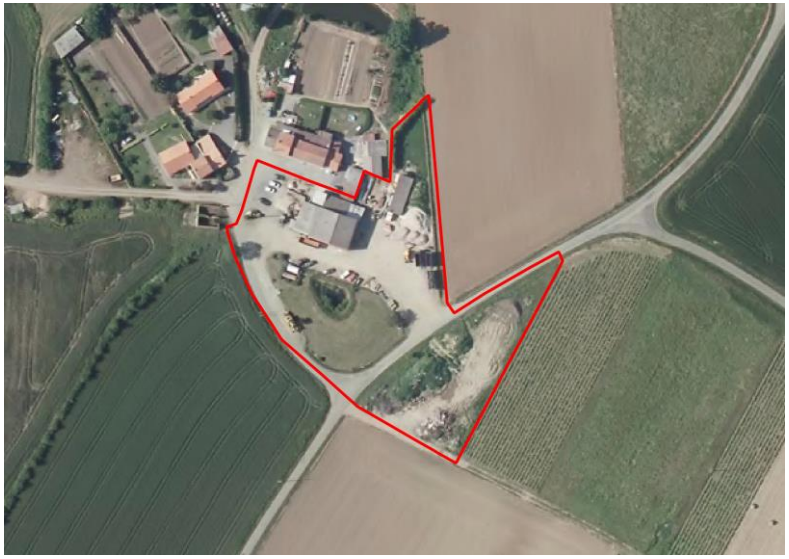
Activités touristiques : STECAL défini en vue de permettre l'aménagement du camping de La Varenne.

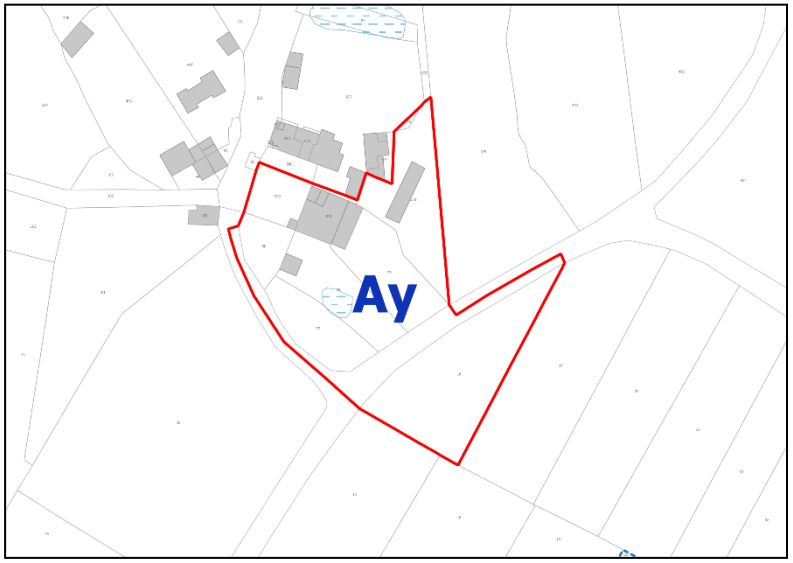




Activités d'hébergement touristique : STECAL défini en vue de permettre l'aménagement de structures d'hébergement insolite (type yourtes)

Landemont : Le Plessis





Activités économiques : STECAL défini en vue de permettre des constructions complémentaires à l'activité existante à la date d'arrêt du Plu (entreprise d'assainissement, travaux publics, travaux agricoles)

1.2.3. Maintenir et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale

Le territoire de la commune d'Orée d'Anjou est riche de paysages diversifiés sous forme de plusieurs unités paysagères, au nombre de 9, alternant entre vallées, coteaux et présence de l'eau. L'ensemble constitue un paysage de qualité à mettre en valeur. De plus, des éléments spécifiques au territoire viennent compléter cette qualité paysagère diversifiée, avec le classement du secteur du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, ou bien un patrimoine bâti ou petit patrimoine abondant, de qualité et réparti sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, le PADD reprend cet enjeu de maintien et de valorisation de l'identité paysagère et patrimonial du territoire, sous forme de deux objectifs :

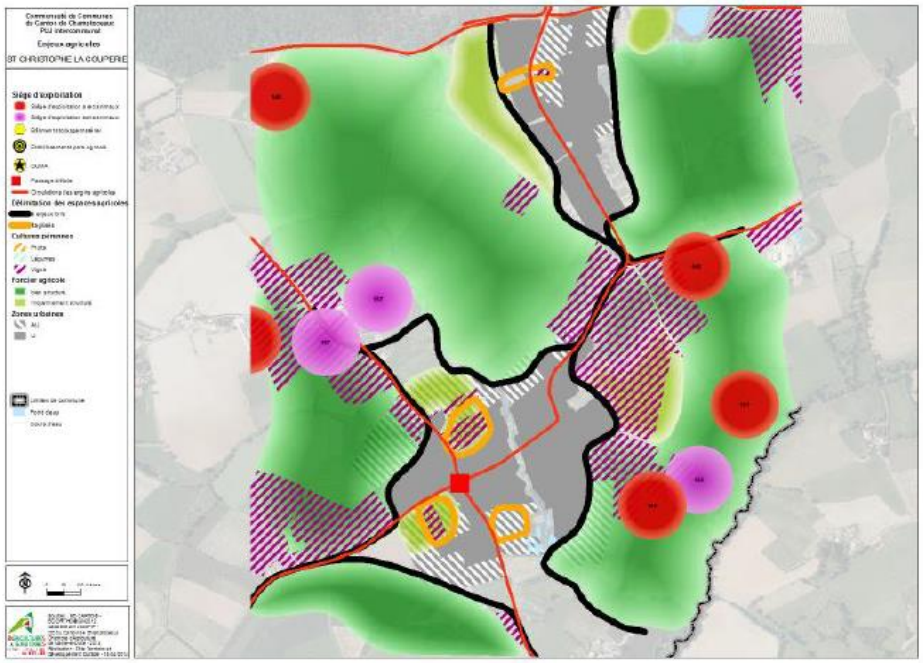
- **Préserver les qualités paysagères et patrimoniales exceptionnelles** du territoire par la préservation de coupures vertes (issues du SCoT), la préservation des vues remarquables à l'échelle de chaque commune, la protection du promontoire de Champtoceaux sur le site de l'UNESCO, la bonne intégration des projets au sein de l'architecture locale et l'intégration de la question du traitement qualitatif des entrées de ville et de village.

- Et **améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection** par l'identification et la protection des éléments du patrimoine local participant à la mise en valeur de l'identité du territoire.

1.2.4. L'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante du territoire

Si le diagnostic agricole met en exergue l'importance des enjeux économiques, sociaux et environnementaux que revêt l'agriculture sur le territoire communal, le PADD veille à ce que cette activité s'inscrive comme fondement de l'identité du territoire. A ce titre, le projet veille à identifier tout potentiel de renouvellement urbain, n'impactant pas l'activité agricole, avant d'envisager une extension urbaine.

Les éléments issus de la concertation avec le monde agricole dans le cadre du diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture ont guidé les choix opérés en matière d'urbanisme en dehors des enveloppes urbaines.



Extraits des cartes d'enjeux réalisées dans le cadre du diagnostic agricole (source : Chambre d'Agriculture)

Le PADD pose la préservation de la viticulture comme fondement de la valorisation de l'identité territoriale. Par ailleurs, le règlement veille à reprendre les dispositions issues de la Charte Agriculture et Urbanisme afin de garantir l'intégration des enjeux agricoles dans le document.

1.2.5. Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de nature « ordinaire »

Forte de milieux naturels remarquables protégés à l'échelle supra-territoriale, la commune d'Orée d'Anjou dispose d'un patrimoine naturel riche et diversifié s'appuyant sur les différentes unités paysagères. Dans ce cadre, les élus ont tenu à concilier la préservation de ce patrimoine et le développement des activités économiques qui pour certaines constituent des modes de gestion essentiels à la trame verte et bleue.

Ainsi, le PADD identifie une trame verte et bleue dans laquelle sont définis des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques visant à préserver les milieux naturels remarquables qu'ils soient aquatiques, bocagers ou forestiers. Par ailleurs, au regard du maillage bocager dense sur le territoire, le projet urbain précise la nécessaire préservation de la nature « ordinaire ».

1.2.6. Veiller à la gestion économe des ressources naturelles

S'inscrivant dans une démarche de sobriété, les élus s'engagent dans un aménagement urbain optimisé visant à réduire les besoins en ressources. Ainsi, le PADD met l'accent sur la réduction de la consommation des terres arables dans les chapitres liés à la consommation d'espace et s'attache dans ce chapitre, à formaliser des orientations visant à réduire les consommations d'eau et de matériaux via la réduction des déchets.

Par ailleurs, en vue de préserver les ressources naturelles, la commune s'inscrit dans la gestion optimale des eaux usées, sources de pollution des milieux naturels et des zones de captages.

1.2.7. Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

La commune d'Orée d'Anjou est relativement peu soumise aux risques et nuisances. Ainsi, dans un souci d'assurer une qualité de vie optimale de ses habitants, la commune s'attache plus particulièrement à limiter les risques d'inondation et les nuisances sonores.

- **Concernant le risque inondation :**

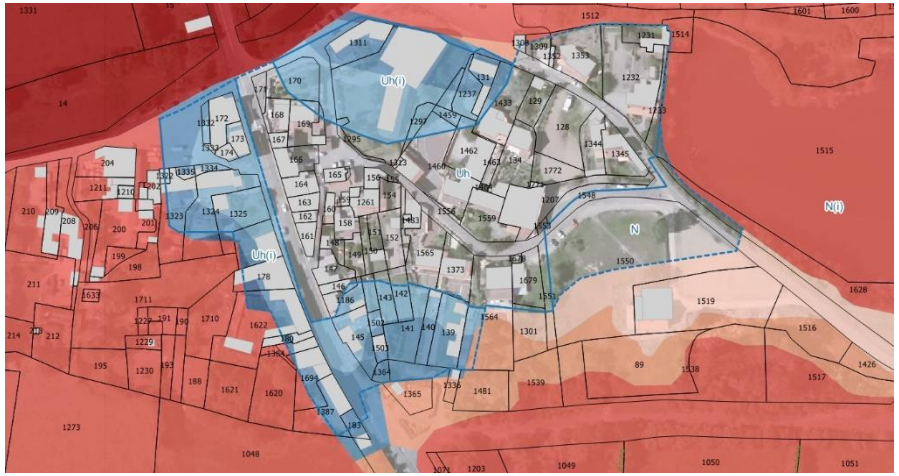
Le risque inondation lié au PPRi est intégré dans le zonage PLU et une carte spécifique aux risques connus est annexée au règlement du PLU. L'ensemble des secteurs concernés par le PPRi sont indicés (i), indice rappelant les dispositions en vigueur du PPRI au sein du règlement du PLU.

Les zones « rouge » R4 du PPRi sont classées en zone naturelle.

Les zones « rouge » R1/R2/R3 sont classées en zone agricole ou naturelle de loisirs, et les constructions susceptibles d'y être autorisées sont en adéquation avec les dispositions réglementaires du PPRI.

Les zones « bleues » du PPRI peuvent, le cas échéant, être classées en zone U. Dans ce cas, l'indice « i » rappelle les obligations en matière d'intégration du risque en cas de construction.

L'ensemble de ces éléments figurent aux documents graphiques du règlement.



Exemple de traduction du zonage secteur du Fourneau à Liré

- **Concernant le risque sismique :**

Le règlement rappelle **: «** *la commune d'Orée d'Anjou est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir d'aléa modéré. Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011. L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de constructions parasismiques*

Pour tout permis déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.
Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées. »

- **Concernant les risques liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles :**

Le règlement rappelle **:** *« certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.*

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.)

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le PLU ou le site du BRGM (Bureau de Recherches en Géologie Minière) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements. »

- **Concernant le risque cavités :**

Le règlement rappelle **:** *« certaines parties du territoire sont concernées par un risque cavité (commune déléguée de Champtoceaux). Les parties connues sont indiquées sur les documents graphiques*

Ce risque peut engendrer des mouvements de terrains et fragiliser la structure des constructions. Ainsi, Il est recommandé que «toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général, les éléments dont il dispose à ce sujet ».

- **Concernant le risque radon :**

Le règlement rappelle : *« La nature du sous-sol de la commune favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). Il convient donc d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public…). Des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce (cf. annexe au règlement identifiant les secteurs soumis au risque radon). De même, le règlement rappelle l'importance de rechercher la mise en place de dispositions constructives permettant de lutter contre le risque radon :*

- *isoler par un vide sanitaire,*
- *mettre en place un béton de faible perméabilité et peu sujet à fissurer,*
- *drainer les gaz dans le massif gravier du hérisson sous la dalle, poser une membrane étanche intégrale,*
- *traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol. »*

Par ailleurs, et afin de garantir l'information la plus complète aux pétitionnaires sur les risques potentiels auxquels ils pourraient être exposés, les documents graphiques du règlement figurent les éléments cartographiques de risques connus en annexe du règlement. Une notice préventive quant au danger lié à l'émission de radon est par ailleurs jointe au PLU.

1.2.8. Améliorer la performance énergétique du territoire

Territoire rural, la commune d'Orée d'Anjou est fortement dépendante de la voiture et dispose d'un parc bâti relativement ancien. Ces deux indicateurs contribuant aux consommations énergétiques du territoire, la commune s'engage dans la réduction des besoins énergétiques et de sa dépendance aux énergies fossiles. Le règlement du PLU accompagne ainsi les projets de production d'énergie renouvelable, tous comme ceux d'amélioration du confort thermique des constructions (ITE par exemple).

Du fait de ses caractéristiques rurales et forte d'une activité agricole importante, la commune s'engage dans le développement des énergies renouvelables, énergies qui pourraient pérenniser l'activité agricole, réduire la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

1.2.9. Orientations relatives à l'habitat

La politique de l'habitat est nécessairement corrélée aux enjeux de développement urbain. Le diagnostic habitat du PLU a permis de mettre en évidence les besoins en la matière. Le PADD, et les pièces réglementaires du PLU visent l'atteinte des objectifs suivants :

- Accompagnement opérationnel et foncier des projets identifiés ;

- réinvestissement du parc de logements vacants par la poursuite des dispositifs initiés (type OPAH) ;

- création de 20% de logements locatifs. Les OAP du PLU garantissent la **réalisation d'au moins 12% de logements locatifs sociaux** (objectif ventilé selon les communes (***13.2% à l'échelle des polarités secondaires et 9,1% à l'échelle des communes non pôles***

1.2.10. Orientations relatives aux transports et déplacements

La réflexion sur les déplacements menée à une double échelle (communale (Orée d'Anjou) et à l'échelle des bourgs) a été menée dans l'objectif d'optimiser les déplacements et de limiter le recours à la voiture individuelle.

Ainsi le renforcement des polarités contribuera à une intensification des bourgs concernés et de fait à la limitation des trajets. Par ailleurs, le PLU identifie à travers son règlement et ses OAP un maillage de liaisons douces à renforcer / créer / maîtriser. Enfin, l'usage des voies devra être adapté à la place des modes doux (voies partagées, traitement novateur de l'espace public, stationnement deux roues au sein des opérations de logements collectifs ou d'activités / équipements…).

Par ailleurs, et comme explicité ci-après, le projet de territoire capitalise sur les infrastructures existantes ou programmées en matière de développement urbain et de développement économique.

1.2.11. Orientations relatives à l'équipement commercial, au développement économique et aux loisirs

1.2.11.1. Développement économique

Orée d'Anjou se caractérise par l'influence des territoires extérieurs en matière d'emploi et d'activité économique. Afin de capitaliser sur l'attractivité résidentielle, de lutter contre la périurbanisation en franges de territoire et de limiter les déplacements, le projet veille au renforcement des activités économiques sur le territoire, conformément aux orientations prises par le SCoT du Pays des Mauges.

Ce développement économique est hiérarchisé entre :

- Parc structurant des **Alliés** (Liré / *Le Fuilet*) voué à recevoir des activités économiques de type industriel et logistique, en lien avec les futures infrastructures routières améliorant la connexion entre Orée d'Anjou et le réseau national (axe Cholet – Ancenis, franchissement de la Loire);

- Parcs intermédiaires des **Couronnières** (Liré), des **Mortiers** (Saint Laurent des Autels) et des **Châtaigneraies** (Landemont)

- Parcs de proximité du **Clos Sainte Barbe** (Bouzillé), du **Taillis** (Champtoceaux), de la Tancrère (La Varenne), du **Planti Boisseau** (Drain).

Des extensions ou renforcements de ces parcs d'activités sont prévus au PLU. Ces extensions le sont dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé, défini par le PADD.

De manière générale, le règlement des zones d'activité a été défini de telle sorte que la densification des zones existantes soit rendue possible.

- ***Concernant le Parc d'Activités des Alliés***

Le PLU maintient uniquement la zone 1AU de l'ex-PLU de Liré, divisée aujourd'hui en une zone 1AUyb (12 ha) et une zone 2AUy (20 ha). La zone 2AU couvrant une superficie de l'ordre de 34 hectares est basculée en zone A.

Ce secteur de développement, à cheval entre les communes d'Orée d'Anjou et de Montrevault-sur-Evre, revêt un caractère stratégique pour le développement à long terme de ces deux territoires. Engagé dans une logique de mutualisation des investissements, l'intégralité du foncier a été acquis par le Syndicat créé pour cette opération. Il s'agit ici d'inscrire en réserve foncière à long terme l'ensemble du foncier maîtrisé.

Le développement de ce parc d'activités ne saurait se faire sans le renforcement des infrastructures routières de desserte (axe Cholet – Ancenis, pont d'Ancenis / franchissement de Loire) au regard du caractère structurant du site et du type d'activités vouées à s'y implanter (industrie, logistique…).

Enfin, le positionnement de cette zone, à proximité immédiate du bipôle Saint Laurent – Landemont s'inscrit en cohérence avec la logique de rapprochement entre activités et habitat visé par le PLU.

La commercialisation de cette zone d'activités s'effectue dans un premier temps sur la commune du Fuilet, les réserves foncières constituées sur Liré constituant la seconde tranche du développement de la zone.

- ***Concernant les parcs d'activités intermédiaires :***

Le projet veille à respecter les conditions d'aménagement des zones définies par le SCoT. Au-delà des réserves foncières maximales à constituer, définies à 24 hectares à horizon 2030 (soit environ 12 ha sur les 10 ans d'application du PLU, hors zones 1AU existantes à la date d'approbation du SCoT), le PLU veille à ne pas créer de concurrence entre les parcs d'activités concernés à travers un phasage et une maîtrise de leurs extensions.

En effet, l'extension actuellement en cours de la zone des Mortiers à Saint Laurent des Autels est intégrée à la zone UY.

L'extension à long terme de cette même zone des Mortiers et de celle des Couronnières étant classées 2AUy, zones de développement économique à long terme (dès lors que la majorité des zones intermédiaires actuelles seront commercialisées). Ces deux extensions couvrent une surface totale de **moins de 7 hectares**. Bien que consciente de la faiblesse de la surface proposée aux Couronnières pour un développement à moyen terme, au regard du positionnement stratégique du site, de la demande et des capacités de commercialisation rappelées par Mauges Communauté, la commune d'Orée d'Anjou ne souhaite pas porter un développement trop consommateur d'espace aux Couronnières en raison :

- Des espaces demeurant disponibles dans d'autres ZA du territoire communal
- Du caractère linéaire de l'urbanisation de cette zone ;
- De la volonté communale de densification des ZA existantes et de requalification des friches ;

La zone d'activités des Châtaigneraies à Landemont ne dispose d'aucune extension prévue au PLU au regard du déficit d'attractivité constaté de ce secteur. La réflexion communale a porté sur le développement prioritaire d'axes adaptés à savoir, l'axe RD 763.

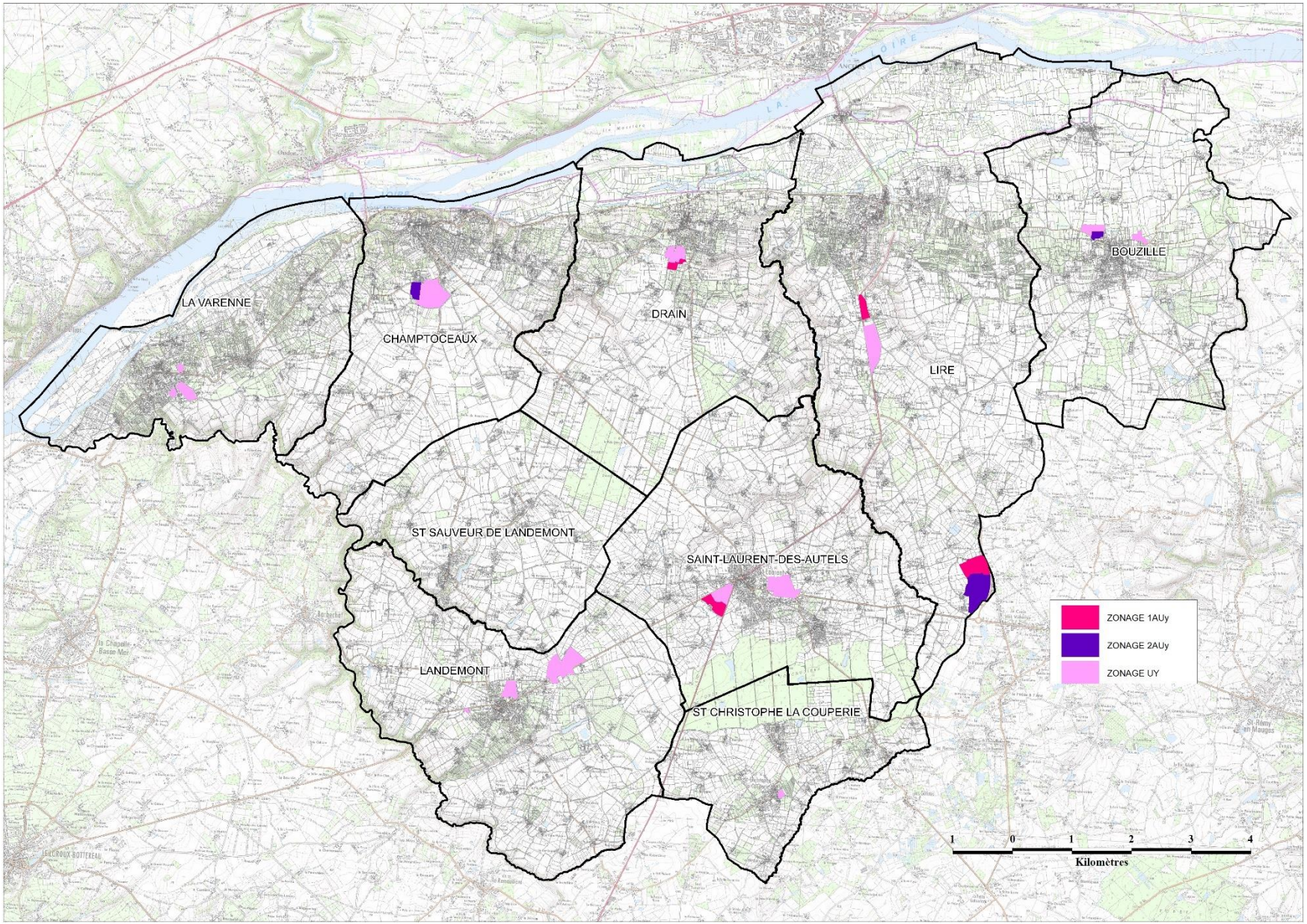
Ces zones d'activités ont vocation à recevoir des activités artisanales de taille conséquente et de petites industries. En aucun cas, elles ne recevront de vocations commerciales exclusives pouvant entrer en concurrence avec le commerce existant dans les centralités.

- ***Concernant les parcs de proximité :***

Le PLU envisage la commercialisation de ces parcs d'activités, dans les conditions définies par les PLU des communes déléguées concernées. Il s'agit avant tout d'accueillir l'artisanat de proximité au sein de secteurs adaptés à l'exercice de ces activités.

- ***Concernant les zones d'activités non listées ci-avant :***

Plusieurs zones du territoire n'ont pas vocation à être développées. Le foncier aménagé et desservi est toutefois identifié au PLU comme pouvant recevoir de nouvelles constructions à vocation d'activités économiques (Bouzillé, La Varenne, Saint Laurent et Landemont).


LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
ZONAGE 1AUy
ZONAGE 2AUy
ZONAGE UY
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

1.2.11.2. Equilibre commercial

Le respect des équilibres commerciaux actuels, dans l'objectif de pérenniser la bonne dynamique et l'animation des cœurs de bourgs est ressorti comme un point fort des réflexions avec les élus et lors des temps de concertation. A ce titre, aucune zone n'est dédiée au commerce en périphérie. Par ailleurs, le PLU veille à protéger les linéaires commerciaux susceptibles de disparaître par changement de destination en mobilisant l'outil adapté offert par le Code de l'Urbanisme.

1.2.11.3. Politique touristique

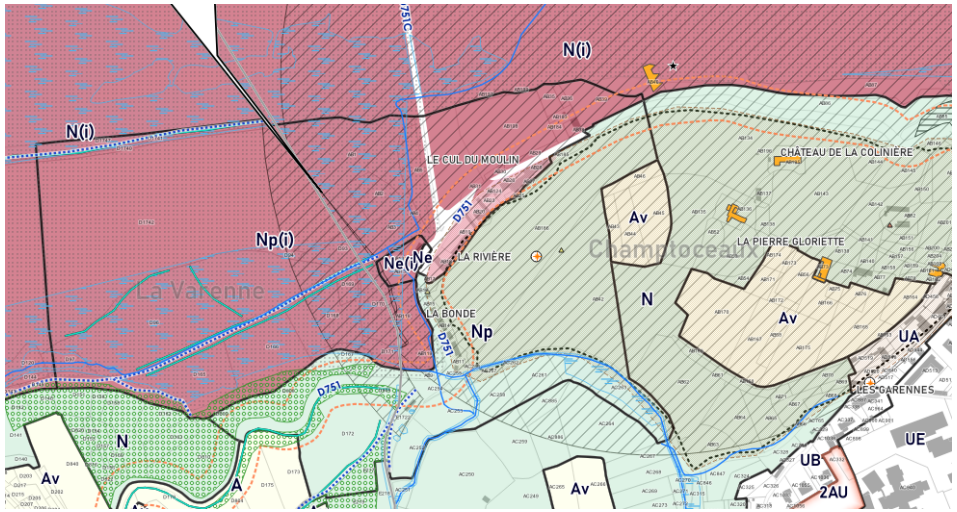
La politique du territoire en matière de tourisme s'articule entre valorisation des bords de Loire d'une part et élargissement des flux vers le Sud d'autre part.

Le PLU veille à limiter le développement touristique aux besoins du territoire en matière d'hébergement, notamment le long du parcours de la Loire à Vélo. De nombreux équipements existant, il convient dans un premier temps d'en assurer la pérennité (campings de Drain, Bouzillé, La Varenne…) en leur définissant un zonage spécfique.

Il s'agit dans un second temps de permettre la création d'espaces de loisirs liés à l'activité touristique.

Des projets ponctuels peuvent être autorisés, notamment en vue de permettre la diversification des formes d'hébergement proposées sur le territoire (L'Essart à Saint Sauveur, L'Aireau à La Varenne…).

Un zonage, adapté à l'enjeu de préservation de la ressource en eau, dans le périmètre rapproché du captage du Cul du Moulin à Champtoceaux, permettra de concilier valorisation patrimoniale, développement touristique et culturel et préservation de la ressource (zonage Np spécifique à ce secteur).



Enfin, le PLU prévoit que certains châteaux remarquables du territoire (Mésangeau, Turmelière) puissent faire l'objet d'une valorisation touristique à travers l'utilisation de leurs volumes pour la réalisation d'hébergement (gîtes par exemple), la création de salles de réception…

Il est également à souligner que les éléments de valorisation de l'image et de l'identité des bourgs permettent des aménagements renforçant l'attractivité touristique des communes (coulée Saint Joseph à Liré par exemple).

2. Justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

2.1. Concernant la programmation

Les orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- d'habitat ;
- de développement économique ;
- de renforcement des polarités équipements / loisirs ;

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à permettre le respect des objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie par pôles.

La programmation globale du PLU synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses en diffus.

De la même manière, les secteurs identifiés à court / moyen terme pour recevoir le développement économique de la commune font l'objet d'une OAP garantissant l'adéquation entre le PADD et la programmation retenue.

2.2. Concernant les principes généraux d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Découpage parcellaire devant permettre l'optimisation du terrain, la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privatifs ;
- Recherche de valorisation des apports solaires par un aménagement adapté (orientation des voies, des faîtages, règles de prospect, limitation de hauteurs…) ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétaux, doublage par liaisons douces / aménagements publics…
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales, en lien avec les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales ;

- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;

- Mise en valeur des éléments de petit patrimoine identifiés au sein des secteurs de projet ;

- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;

- Développement du stationnement mutualisé (à l'échelle d'une opération à vocation unique (stationnement en entrée d'opération d'habitat par exemple) ou au sein d'opérations mixtes (besoins de stationnement à horaires différenciés)).

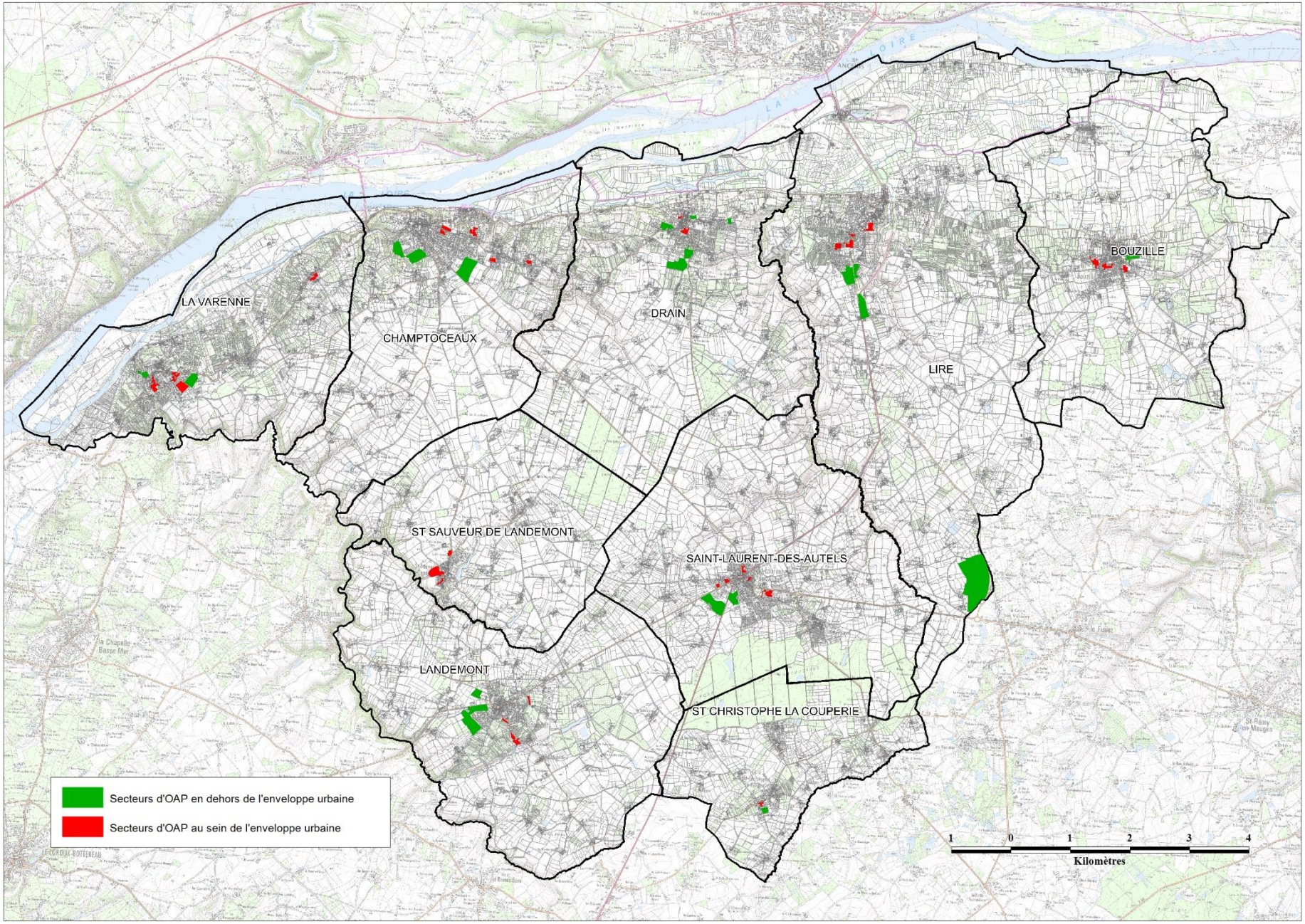
2.3. Concernant la localisation des sites retenus

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont réalisées sur :

- les zones 1AU ;
- les zones 2AU à enjeux ;
- les secteurs de renouvellement urbain jugés stratégiques et pour lesquels la collectivité a souhaité maîtriser les conditions d'évolution et d'aménagement ;

Afin de répondre à l'enjeu prioritaire de limitation de la consommation de l'espace, les secteurs de projet retenus au sein des OAP sont prioritairement localisés au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines, sur des espaces présentant des enjeux agricoles limités, voire inexistants.

Les cartes ci-après localisent les secteurs de projet. Il apparaît du bilan de ces cartographies que 30% des logements programmés au sein des OAP sont situés au sein d'espaces qualifiés comme au sein de l'enveloppe urbaine.


LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
Secteurs d'OAP en dehors de l'enveloppe urbaine
Secteurs d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

3. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

3.1. La multipolarité comme mode de développement

Pour conforter le caractère multipolaire du territoire et permettre un développement équilibré et cohérent du territoire d'Orée d'Anjou et de chacune de ses communes déléguées, un travail d'harmonisation des dispositions réglementaires a été réalisé.

Les polarités identifiées au PADD se déclinent règlementairement comme suit dans les dispositions générales :

ARTICLE 1 / Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Orée d'Anjou, soit sur les 9 communes déléguées qui composent le territoire de la commune nouvelle (périmètre de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Champtoceaux).

ARTICLE 3 / Division du territoire en zones

- ***les zones Urbaines (U) :*** les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UE, UY, etc.).

  La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du titre II du présent règlement.

3.2. Un foncier à utiliser de manière économe

Pour garantir une utilisation économe du foncier plusieurs dispositifs sont présents dans le règlement selon les zones. Les outils règlementaires mobilisés visent à conforter une urbanisation maitrisée tout d'abord en optimisant le potentiel en renouvellement urbain, ensuite en projetant des zones d'extension urbaine raisonnées et enfin en limitant les espaces constructibles en zones agricoles et naturelles :

- Tout d'abord, les Orientations d'Aménagement et de programmation ont été mobilisées pour permettre une optimisation des espaces non bâtis en zone urbaines et garantir une cohérence des espaces urbains. Les secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet d'une OAP sont identifiés sur les documents graphiques et les principes d'aménagement et paysagers sont détaillés dans le dossier : 3-Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Ensuite, le règlement encadre les zones identifiées au PADD comme étant des espaces de développement futurs à court / moyen terme (1AU) et long terme (2AU). L'ouverture de ces zones est conditionnée par des dispositions règlementaires explicitées ci-dessous :

- ***les zones à Urbaniser (AU) :*** les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

    - Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de **capacité suffisante** pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés **1AU**. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce n° 3 du PLU).

    - Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone **ne sont pas en capacité** de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé **2AU**. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre III du présent règlement.

- Enfin, les dispositions règlementant les zones constructibles dans les zones naturelles et agricoles. Le règlement reprend l'organisation des entités bâties identifiées dans le PADD à savoir les villages et les activités dans les espaces naturels et agricoles. Il précise le caractère limité et exceptionnel des entités bâties.

TITRE 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont les secteurs de la commune, déjà urbanisés ainsi que ceux où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont atteint une capacité suffisante pour desservir les constructions à réaliser. La zone urbaine est donc composée des zones « mixtes » suivantes :
UH : zones urbaines correspondant aux villages du territoire;

3.3. Maintenir et valoriser l'identité paysagère et patrimoniale

Le maintien de la qualité de vie et de la richesse paysagère et patrimoniale est une orientation forte du PADD qui se décline dans le règlement de manière transversale. Les dispositions règlementant les éléments de paysage et de patrimoine sont présentes dans les dispositions générales et dans chaque zone dans la partie 2 « Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale »

TITRE 2 : Dispositions générales

ARTICLE 4 / Informations délivrées par les documents graphiques du PLU

- Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : Certains secteurs présentant un intérêt paysager ou patrimonial à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour de motifs d'ordre culturel, historique ou écologiques, peuvent être identifiés au sein des documents graphiques du PLU. Ainsi, tout travaux ayant pour objet de détruire un élément patrimonial ou paysager identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Cette dernière sera refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

Patrimoine végétal (haie/alignements/boisements) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme *:* Tout projet de suppression de boisements, haies et arbres isolés identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

Patrimoine architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

- Les cônes de vues : De nombreux cônes de vues remarquables existent sur le territoire, notamment en direction de la vallée de la Loire sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU. Les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elle jouxte.

3.4. L'agriculture en tant que support d'une activité économique structurante du territoire

Le règlement s'est attaché à intégrer les orientations du PADD dédiées à l'agriculture « Affirmer la pérennité des espaces agricoles et des exploitations ». Tout d'abord en détaillant des règles protégeant les espaces agricoles, ensuite, en distinguant le type d'activité agricole par un zonage et des dispositions propres à cette activité.

- ***Les zones Agricoles (A) :*** Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

  Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Le classement en « zone A

La zone agricole comprend plusieurs sous-secteurs :

Ai (inconstructible) : espaces exploités par l'activité agricole mais pour lesquels un développement de nouveaux bâtiments d'exploitation n'est pas souhaitable en raison de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et en vue de la limitation des nuisances entre activités agricoles d'une part et quartiers d'habitation voisins d'autre part.

Av (viticole) : secteur agricole réservé au développement de l'activité viticole. Ces secteurs concernent notamment les périmètres INAO et ne permettent pas l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

Ay : secteur agricole où des activités économiques sont présentes et où l'éventualité de leur développement est prise en compte. Ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à vocation économique sont délimités afin de permettre un développement maîtrisé de certaines activités historiquement implantées au sein de l'espace rural.

3.5. Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de nature « ordinaire »

Une attention a été portée dans le règlement à bien prendre en compte les espaces naturels remarquables et les espaces de nature « ordinaire ». Pour cela, le règlement a identifié en zone Naturelle stricte (N) les corridors écologiques, les éléments de la trame Verte et Bleue et les éléments de la nature ordinaire. S'ajoute à ces dispositions, des protections paysagères présentes sur l'ensemble du territoire : EBC, Zone humide, haies etc.

- ***Les zones Naturelles (N) :*** Peuvent être classés en zone naturelles et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

d) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 1 : Dispositions générales

ARTICLE 4 / Informations délivrées par les documents graphiques du PLU :

- *Les Espaces Boisés Classés (EBC)* : Le classement en espaces boisés classés (EBC) de terrains, au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromette la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (article L 311-1 et suivants).

- *Les zones humides* : Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE Estuaire de la Loire et Evre/thau/St Denis.

Patrimoine végétal (haie/alignements) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : Tout projet de suppression de haies et arbres isolés identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

Le Val de Loire protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : La délimitation de cette prescription graphique tient compte et intègre en quasi-totalité les zones Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes » (ZPS FR212002) et « Vallée de la Loire de Nantes aux ponts de Cé et ses annexes » (FR5200622) ainsi que les espaces naturels à intérêt exceptionnel protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire (DTA).

Le Val de Loire représente un intérêt paysager, écologique et patrimonial à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour de motifs d'ordre culturel, historique ou écologiques. A ce titre, il peut être identifié au sein des documents graphiques du PLU et est ainsi protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Par défaut, dans ce secteur, toute construction, installation et aménagement est interdite sauf exception portant sur des projets d'intérêt général conforme aux dispositions du Code de l'Environnement.

Tout travaux ayant pour objet de détruire un élément patrimonial, écologique ou paysager composant l'ensemble paysager et écologique de la vallée de la Loire doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Cette dernière sera refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Les travaux visant à restaurer et conforter les caractéristiques paysagères et écologiques du Val de Loire sont quant à eux souhaités et favorisés, ils feront également l'objet d'une autorisation préalable.

3.6. Veiller à la gestion économe des ressources naturelles

Dans l'optique d'une gestion plus économe des ressources naturelles, le règlement de la commune aborde cette thématique à l'article 12 de la partie 3 « Équipement et réseaux » Dans cette partie est traitée la question de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales mais aussi de la gestion des déchets pour chacune des zones du territoire

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Équipements et réseaux

ARTICLE UA 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

- *Eaux pluviales*

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

12.4. Gestion des déchets

Si la collecte en porte à porte est rendue difficile de par la configuration du projet d'aménagement (manœuvres pour les camions, pas de système de retournement en partie terminale d'une impasse, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, un espace destiné au stockage des déchets (clos, paysager, masqué, etc.), sur l'unité foncière de l'opération et à proximité des circuits de collecte. Ces dispositifs de collecte devront être dimensionnés de façon suffisante au regard de l'importance et de la nature du projet.

3.7. Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

Le règlement prend bien en compte les risques et les nuisances présents sur le territoire. Les dispositions générales du règlement reprennent l'ensemble des risques présents sur le territoire : inondation, séisme, gonflement d'argile, cavité etc. Une attention particulière a été faite sur le risque d'inondation. Un indice (i) reprenant les zones bleue et rouge du PPRI est présent dans le règlement pour informer et renvoyer aux dispositions particulières du PPRNI de Marillais Divatte.

TITRE 1 : Dispositions générales

- ***Secteurs soumis à des risques naturels*** *:* Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur :

    - **Réglementation parasismique liée au risque sismique** : la commune d'Orée d'Anjou est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir d'aléa modéré. Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.
      L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de constructions parasismiques
      Pour tout permis déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.
      Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

    - **Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** : certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.
      Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.)
      Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le PLU ou le site du BRGM (Bureau de Recherches en Géologie Minière) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

    - **Risque Cavité** : certaines parties du territoire sont concernées par un risque cavité (commune déléguée de Champtoceaux). Les parties connues sont indiquées sur les documents graphiques

Ce risque peut engendrer des mouvements de terrains et fragiliser la structure des constructions. Ainsi, Il est recommandé que «toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence, en informe le maire, qui communique sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil général, les éléments *d*ont il dispose à ce sujet ».

- ***Risque inondation*** **:** une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié au PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). Le présent règlement retranscrit ces zones ainsi que les règles applicables aux constructions. Plus précisément, :
  - l'indice (i) indique les zones soumises aux risques inondation en zone bleue du PPRI ou en **zone rouge R1/R2 /R3/ R4**
  - les zones situées en zone R4 au PPRI sont classées en **zone N(i)**
  - le **tramage du PPRi** figure aux documents graphiques du règlement et un rappel de l'existence de celui-ci est opéré au sein des zones concernées

Un renvoi aux dispositions du PPRI doit systématiquement être effectué pour les constructions situées en zone indicée (i), les dispositions du PPRI s'imposant à celles définies par le règlement du PLU.

- ***Risque radon*** : La nature du sous-sol de la commune favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). Il convient donc d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public…). Des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce (cf. annexe au règlement identifiant les secteurs soumis au risque radon). De même, le règlement rappelle l'importance de rechercher la mise en place de dispositions constructives permettant de lutter contre le risque radon :
  - isoler par un vide sanitaire,
  - mettre en place un béton de faible perméabilité et peu sujet à fissurer,
  - drainer les gaz dans le massif gravier du hérisson sous la dalle, poser une membrane étanche intégrale,
  - traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol.

De plus, des dispositions particulières sont intégrées au sein des OAP notamment pour protéger les habitants des nuisances sonores liées aux voies.

Une annexe cartographique spécifique identifie les secteurs concernés par les risques précités.

3.8. Améliorer la performance énergétique du territoire

L'orientation de la performance énergétique du territoire a été intégrée dans le règlement. Elle est traitée à l'article 10 du règlement. Cependant, le choix de la commune a été de ne pas être restrictif et de ne pas règlementer précisément cette orientation prenant acte de l'application actuelle de la RT2012 et de la future RT 2020. Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont admis, y compris sur domaine public lorsque ceux-ci n'entravent pas la sécurité des piétons et particulièrement le maintien de la circulation pour les Personnes à Mobilité Réduite.

3.9. Orientations relatives à l'habitat

Les dispositions règlementaires traitant de l'habitant se concentrent dans le titre I des zones urbaines aux chapitres 1,2, 6, le Titre 3 des zones à

urbaniser, le Titre 4 des zones agricoles et le Titre 5 des zones naturelles. Le règlement prend donc en compte les différents types d'habitat dans les différents espaces de la commune : habitat dense dans les centres bourg (UA), l'habitat plus pavillonnaire dans les espaces urbains périphériques (UB), les villages (UH) et l'habitat diffus dans les espaces agricoles et naturels (A/ N) où seule est autorisée l'évolution des habitations existantes.

3.10. Orientations relatives aux transports et déplacements

Pour conforter les déplacements et notamment les déplacements piétons et cycles, le règlement intègre dans les dispositions générales, un outil favorisant le développement d'un réseau piéton / cycles sur l'ensemble des zones de la commune d'Orée d'Anjou.

TITRE 1 : Dispositions générales

Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer : Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public […] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement.

Le règlement veille également à ne pas imposer de normes trop contraignantes en matière de stationnement dans les centres-bourgs afin de faciliter les projets, donc la densification et in fine le recours à des déplacements piétons plus réguliers.

3.11. Un développement économique prenant appui sur l'organisation territoriale

Le règlement s'est attaché à reprendre la typologie des espaces économiques énoncés dans le PADD. Le règlement vise à préserver l'activité des zones et à permettre leur développement autant dans les espaces urbains que dans les espaces naturels accueillant déjà une activité.

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

UY : La zone Uy correspond aux zones urbaines réservées à l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques (destinations « commerce et activités de service » (sous conditions, notamment d'être liées à une activité principale de production (showroom par exemple) ou de constituer une construction commerciale non susceptible d'être installée en centralité) et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »)

Elle comprend également un sous-secteur UYd où seules les activités non nuisantes sont autorisées. Ce sous-secteur est défini autour de l'usine située en centre-bourg de Landemont.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE UY 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein des zones UY, toutes les constructions, installations, aménagements et travaux sont interdits à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Au sein de la zone UY de la Grande Renardière, commune déléguée de La Varenne, la marge de recul identifiée aux documents graphiques du règlement est inconstructible.

En zone UYd uniquement : les activités industrielles, artisanales susceptibles de générer des nuisances pour la bonne tenue des quartiers d'habitations voisins sont interdites.

TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

- Ny : secteur naturel où des activités économiques sont présentes et où l'éventualité de leur développement est prise en compte. Ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à vocation économique sont délimités afin de permettre un développement maîtrisé de certaines activités historiquement implantées au sein de l'espace rural.

ARTICLE N 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ny uniquement :

8. Les constructions à vocation d'activités économiques liées aux activités implantées dans la zone
9. Les constructions à vocation agricole
10. l'extension de constructions existantes à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, d'hébergements hôteliers, d'entrepôts sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - que l'extension soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine, que l'extension ou le cumul des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

3.12. Des équilibres commerciaux à protéger

Dans le but de pérenniser les activités commerciales de proximité dans les bourgs d'Orée d' Anjou, le règlement autorise les activités artisanales et de commerces de détail dans les zones urbaines centrales (UA). De plus pour renforcer l'activité commerciale de certains secteurs stratégiques le règlement identifie des linéaires commerciaux à préserver

ARTICLE UA 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

3-Les constructions et installations appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sous réserve de ne pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives…) pour les quartiers résidentiels voisins,

TITRE 1 : Dispositions générales

Les linéaires commerciaux à préserver *:* Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, sont identifiées et localisées aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

4. Complémentarité des dispositions précédentes avec les OAP

4.1. Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les

orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

4.2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du SCoT et du PADD du PLU, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Au total ce sont 45 sites qui sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs poursuivis et les dispositions particulières sont explicités ci-dessous

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- **Un état initial** synthétique du site qui décrit le contexte de chaque site ;
- **Un contexte écrit** qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement;
- **Les principes d'aménagement** spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- **Schéma représentant les principes d'aménagement à respecter,** ainsi qu'un volet programmation.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par la Ville pour un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ils définissent des orientations en matière :

- **d'affectation et de vocation principales** : les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcée est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- **de qualité urbaine et environnementale** : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et

cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de la Ville.

- **d'accessibilité et de desserte** : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- **de programmation :** les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur (à titre d'exemple, les orientations du PDH en matière de diversification des formes urbaines sont reprises dans les OAP stratégiques des communes polarités).

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites :

- au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

- aux documents cadre tels que le PLH, en précisant et territorialisant les orientations à respecter.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, les parties ci-dessous justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

4.3. Les secteurs de projet en renouvellement urbain à vocation habitat

Champtoceaux

Renouvellement urbain pavillonnaire :

L'OAP regroupe 4 sites en renouvellement urbain qui sont zonés respectivement en UA / UB et UH. Ce sont des dents creuses stratégiques recensées lors du référentiel foncier. Ils sont la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs à vocation principalement habitat. Ils appliquent la densité minimale affichée dans le PADD : 17 log/ ha. Ils sont insérés dans le tissu urbain existant. L'aménagement des différents sites tient compte des

éléments paysagers existants : arbres, haies etc. L'aménagement des sites s'appuie sur la typologie des constructions environnantes.

Saint-Lazare Ouest :

Le site en question est zoné en 1AUm au PLU, de telle sorte que la hauteur soit limitée et la densité encadrée (objectif de préservation des vues remarquables sur la vallée de la Loire). C'est un secteur à vocation principale d'habitat qui sera plus dense que les préconisations du PADD : 17 log/ ha.

Landemont

Renouvellement pavillonnaire

L'OAP regroupe 2 sites en renouvellement urbain qui sont zonés UB. Ce sont des dents creuses stratégiques recensées lors du référentiel foncier. Ils sont la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs à vocation principalement habitat. Ils appliquent la densité minimale affichée dans le PADD : 17 log/ ha. La typologie bâtie des sites reprend celle des constructions voisines. Des haies bocagères seront constituées pour accompagner la transition des espaces urbanisés et agricoles.

Liré

Secteur du bourg.

L'OAP regroupe 2 sites en renouvellement urbain qui sont zonés respectivement en UB et 2AU. Ce sont des dents creuses stratégiques recensées lors du référentiel foncier. Ils sont la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs à vocation principalement habitat. La densité sur les sites est de 20log/ ha. Ces secteurs en cœur d'ilot ou en second rideau d'urbanisation sont accompagnés par des emplacements réservés pour garantir les accès et la desserte des sites. Dans une logique d'optimisation, la typologie des constructions sera plus dense que celles des constructions environnantes. En proposant, un bâti plus dense et un alignement sur la voie publique, l'objectif est une meilleure intégration de l'habitat au paysage du centre bourg. Les éléments structurants existant tels que haies, murs, cônes de vue sont intégrés aux aménagements.

Secteur rue des Mauges

Ce site localisé en second rideau de constructions existantes au sein de l'enveloppe urbaine est zoné en 2AU. C'est une dent creuse stratégique recensée lors du référentiel foncier. Il représente la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. C'est secteur à vocation principalement habitat. La densité affichée est de 17 log / ha. Comme pour les deux sites en renouvellement urbain de Liré explicités ci-dessus, les accès et la desserte sont garantis par des emplacements réservés. Une bande inconstructible de 20m borde la partie conjointe avec une zone Av pour gérer la transition entre la vigne cultivée et les futures habitations. Les éléments structurants existant tels que haies, murs, cônes de vue sont intégrés aux aménagements.

Secteur Rue des Chauvins

Ce site localisé en second rideau de constructions existantes au sein de l'enveloppe urbaine est zoné en 1AU. C'est une dent creuse stratégique recensée lors du référentiel foncier. Il représente la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. C'est

secteur à vocation principalement habitat. La densité affichée est de 17 log / ha. Une bande inconstructible de 20m borde la partie conjointe avec une zone Av pour gérer transition entre la vigne cultivée et les futures habitations. Les éléments structurants existant tels que haies, murs, cône de vue sont intégrés aux aménagements. Les déplacements doux ont été pensés conjointement avec le secteur voisin de rue des Mauges afin de consolider l'armature urbaine du bourg et faciliter les déplacements doux dans le bourg.

Saint Laurent des Autels

Secteur des Herrières

Le site localisé en second rideau de constructions existantes au sein de l'enveloppe urbaine et en entrée de ville est zoné en UB. C'est une dent creuse stratégique recensée lors du référentiel foncier. Il est la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. C'est un secteur à vocation principalement habitat. La densité affichée est de 20 log / ha. La desserte de ce secteur à un objectif double qui est de desservir un espace libre pour de l'habitat et à la fois structurer le maillage viaire de cette partie du bourg. Les éléments structurants existant tels que haies, arbres sont intégrés aux aménagements. Un enjeu spécifique à la préservation des zones humides devra être intégré sur ce site.

Secteur Centre-Bourg

L'OAP regroupe 2 sites en renouvellement urbain qui sont zonés respectivement en UB. Ces secteurs, situés au cœur de quartiers pavillonnaires, ont pour vocation principale l'accueil de nouveaux logements. Dans une logique d'optimisation, la typologie et l'implantation des constructions sera plus dense que les constructions environnantes. En proposant, un bâti plus dense et un alignement sur la voie publique, l'objectif est une meilleure intégration de l'habitat au paysage du centre bourg. Les éléments structurants existant tels que haies, arbres sont intégrés aux aménagements.

Bouzillé

Secteur de renouvellement urbain pavillonnaire

L'OAP regroupe 3 secteurs, à vocation principale d'habitat qui sont situés au centre de quartiers pavillonnaires, le plus souvent en second rideau de constructions. Ils sont zonés en 1AU et 2AU. Ce sont des dents creuses stratégiques recensées lors du référentiel foncier. Ils sont la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. L'implantation et la hauteur des bâtiments permettent de maintenir les vues sur l'Église du centre- bourg. Les éléments structurants existant tels que haies, arbres, vue, jardins sont intégrés aux aménagements.

Secteur de la mairie

Ce secteur à vocation mixte est zoné en 2AU. Il est destiné l'accueil de commerces, de services, mais aussi de quelques logements. Ce secteur est une extension de centre-bourg de Bouzillé. L'implantation des constructions se structure autour d'un espace public central. La typologie d'habitat proposé est destinée à accueillir des divers types de personnes notamment les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite afin de leur faciliter l'accès aux services et aux commerces de proximité.

Drain

Secteur de Centre-Bourg

L'OAP regroupe 3 secteurs, à vocation principale d'habitat qui sont situés dans le centre bourg. Ils sont zonés en UB, 1AU et 2AU. Ce sont des dents creuses stratégiques recensés lors du référentiel foncier. Ils sont la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine Du fait de leur position stratégique, la densité retenue est de 20log/ha. Les éléments structurants existant tels que haies, arbres, vue, murs sont intégrés aux aménagements.

Saint-Christophe-la-Couperie

Secteur rue de Venise

Le site se situe dans le centre bourg de Saint Christophe. Il est zoné en UA et UB. Cette dent creuse stratégique a été recensée lors du référentiel foncier. Elle est la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. Une densité de 17log/ ha est demandée. L'alignement et la hauteur des bâtiments assurent la continuité urbaine avec le centre bourg. Les accès et la desserte du site garantissent un maillage complet facilitant les déplacements doux.

Saint Sauveur de Landemont

Secteur centre-bourg

Ce site est situé en continuité du centre bourg. Il est zoné en 1AU, UB et UA. Il a vocation principale à accueillir de l'habitat. Un gradient en terme de densité sera intégré dans la composition du projet avec côté du bourg une densité plus élevé pour affirmer le caractère urbain. Une densité plus faible sera présente à proximité des parcelles agricoles et naturelles L'aménagement du site tient compte des éléments paysagers existants : arbres, haies etc.

La Varenne

Secteur d'entrée de ville phase 1

Le site est divisé en deux secteurs au sud du centre bourg. Ils sont zonés en 1AU.Les deux secteurs sont des dents creuses stratégiques recensés lors du référentiel foncier. Ils sont la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. Ce sont des secteurs à vocation principalement habitat. L'alignement sur la voie publique (front urbain) sera mis en place sur la partie Nord-Ouest, permettant une transition fluide entre les espaces pavillonnaires et le centre-bourg.

Secteur de la Barbellerie

Le site est une dent creuse stratégique recensée lors du référentiel foncier. Il est la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. Il est divisé en deux secteurs. La partie sud a vocation à accueillir de l'habitat. Elle est zonée en 1AU. La densité proposé est en lien avec la proximité du centre-bourg soit 20log/ ha. Le découpage des lots sera organisé de façon à favoriser une orientation des habitations dans le sens du cône de vue (en direction de la vallée). La partie nord est destinée à accueillir des équipements publics de type espace public (jardin, place etc) Elle est zonée en 1AUe. L'ensemble du secteur est connecté par des cheminements doux qui assurent le lien avec le centre et les quartiers environnant.

La Coindassière

Ce secteur situé sur le village de la Coindassière qui est zoné UH. C'est un grand espace de renouvellement urbain destiné à accueillir de nouvelles habitations. C'est une dent creuse stratégique recensée lors du référentiel foncier. Elle la traduction des objectifs d'optimisation du foncier en sein de l'enveloppe urbaine. L'aménagement du site tient compte des éléments paysagers existants : la tour, haies bocagères.

Secteur de la Belle Allée

Ce site est situé en continuité du centre bourg. Il est zoné en 1AUm. Ce secteur est un site sensible de par la présence de cônes de vue. Ila a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Pour préserver les vues sur les grands paysages la hauteur des constructions est plus basses que sur les zones d'habitats classique (3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (R+combles ou R+attique) et les plantations de hautes tiges ainsi que les clôtures de plus de 80 cm seront donc interdites sur le secteur, pour ne pas nuire aux cônes de vues existants.

4.2. Les secteurs de projet en extension urbain à vocation habitat

Champtoceaux

Garennes-Barbotin

Le site en question est zoné en 1AU et 2AU au PLU. L'aménagement du site se fera donc de manière progressive. Cette zone, à vocation à accueillir principalement de l'habitat avec la programmation comme annoncé dans le PADD un minimum de11% de logements locatifs sociaux. La densité de logements sera plus élevée, du fait de sa localisation stratégique, à proximité du pôle scolaire et du centre-bourg (un minimum de 17log/ ha). Une coulée verte sera aménagée pour garantir une bonne transition entre l'espace urbanisé (U) et l'espace boisé à proximité (N). Concernant les déplacements, un maillage doux sera réalisé en lien avec les cheminements existant et les équipements de proximité.

La Tenoterie

Le site en question est zoné en 1AU au PLU et a été en partie aménagé préalablement à l'approbation du PLU. Cette zone, à vocation à accueillir principalement de l'habitat avec la programmation comme annoncé dans le PADD un minimum de11% de logements locatifs sociaux. Une densité minimale a été fixée à 17log/ha. S'agissant d'un secteur d'entrée de ville, une attention particulière a été portée à l'aménagement des espaces publics, des accès et des nuisances causées par l'axe routier. Un recul inconstructible de 10m est imposé par rapport à l'axe de la voie. Ce recul sera accompagné d'un aménagement paysager.

Landemont

Entrée de ville (route de Nantes)

Le site en question est zoné en 2AU et Ne au PLU. C'est un secteur à vocation principale d'habitat qui sera plus dense que les préconisations du PADD : 20 log/ ha. Sa localisation en entrée de ville, tout en étant situé à quelques pas du cœur de bourg, en fait un secteur stratégique. Un front urbain et une densité plus importante est affichée à proximité directe du bourg (UA). Pour gérer la transition des espaces agricoles et urbains, les

haies existantes sont préservées et d'autres seront à créer pour garantir la qualité paysagère du quartier.

Liré

Entrée de ville (rue des Mauges)

Ce secteur d'entrée de ville est zoné en 2AU. Cette zone à vocation à accueillir de l'habitat principalement. La programmation annoncée en terme de densité et de logements locatif social reprend les objectifs du PADD à savoir 20log / ha et 20% de logement locatifs sociaux. La typologie de bâti tient compte de l'environnement existant à savoir que la partie nord limitrophe avec la zone UB sera plus dense que la partie sud en lien direct avec les espaces agricoles. Étant un secteur stratégique d'entrée de ville, les principes d'aménagement des abords de la voie se veulent progressifs, comme pour la typologie du bâti. Une bande inconstructible de 10m est imposée sur la partie Sud pour prévenir des nuisances liées à la voie. Sur la partie nord un front urbain sera constitué pour signifier l'entrée dans le bourg de Liré.

Saint Laurent des Autels

Secteur des Acacias

Ce site est zoné en deux parties. La partie nord est en UB et la partie sud en 1AU. Cette zone à vocation à accueillir de l'habitat principalement. Comme l'indique le zonage, on a deux types de principe qui guident l'aménagement du site. Sur la partie nord les principes visent à afficher un caractère urbain fort avec alignement par rapport à la voie et une densité de 25log/ ha. En proposant, un bâti plus dense et un alignement sur la voie publique, l'objectif est une meilleure intégration de l'habitat au paysage du centre bourg. Sur la partie sud, la densité est plus faible de l'ordre de 17log/ha. L'intégration paysagère avec la proximité de la zone des Mortiers et les espaces agricoles environnants sont les principes forts de ce secteur.

Drain

Secteur des Bourières

Ce site se divise en deux parties. La partie Est est zoné en 1AUe. Elle est destinée à accueillir un équipement culturel. La partie Ouest est zonée en 1AUm. Elle a vocation à accueillir de l'habitat. Ce secteur est un site sensible de par la présence de cônes de vue. Un corridor végétal sera aménagé pour garantir la perspective des vues sur les paysages de la Vallée de la Loire. La hauteur des constructions est plus basse que sur les zones d'habitat classique (3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (R+combles ou R+attique). De plus, un espace vert de transition est prévu pour garantir la transition entre l'équipement culturel, les habitations et le secteur boisé à proximité.

Secteur du Bourgautron

Le site est zoné en 2AU. Il a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Les principes d'aménagements visent à tendre vers la typologie des constructions du secteur environnant (UB)

Saint-Christophe-la-Couperie

Secteur Sud Bourg

Le site est zoné en 1AU. Il a vocation à accueillir principalement de l'habitat avec une densité minimale de 15 log / ha. Pour garantir une

entrée de ville qualitatives les éléments structurants existant tels que haies, arbres sont intégrés aux aménagements.

Saint Sauveur de Landemont

Secteur de la Métairie

Le site est zoné en 1AU2. Il a vocation à accueillir principalement de l'habitat avec une densité minimale de 15 log / ha. La typologie de bâti prend appui sur les constructions existantes de l'ancienne ferme. Pour garantir une entrée de ville qualitative les éléments structurants existants tels que haies, arbres, murs en pierre sont intégrés aux aménagements.

La Varenne

Entrée de ville phase 2

Le site a vocation à accueillir principalement de l'habitat. Il est zoné en 2AU. C'est un secteur stratégique de par sa localisation en entrée de ville. Les principes de desserte et d'accès permettent une restructuration complète de cette entrée de ville notamment avec la voie raccordant la rue d'Anjou et la rue de la Tancrère. Une bande inconstructible sera imposée entre ce nouveau quartier et les différentes activités périphériques (vignes, zone d'activité de la Tancrère, rue d'Anjou, voie raccordant la rue d'Anjou à la rue de la Tancrère). Ces espaces inconstructibles, qui permettent de limiter les nuisances entre les zones, bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif. Pour garantir une entrée de ville qualitatives les éléments structurants existant tels que haies, arbres sont intégrées aménagements.

Les secteurs de projet à vocations d'activité (équipement, économie)

Landemont

Secteurs d'équipement de l'Etoile des Charneaux

Le site en question est zoné en 1AUe au PLU. Cette zone, destinée à l'accueil d'équipements collectifs, permettra l'agrandissement du secteur de l'Etoile des Charneaux. La hauteur et l'implantation des bâtiments de ce secteur se veulent flexibles comme en zone Ue. Une attention particulière a été portée à l'intégration paysagère de la zone afin de garantir une transition entre les espaces urbanisés et agricoles qui bordent la commune déléguée. Par ailleurs, le projet devra tenir compte des nuisances sonores potentielles qu'il sera susceptible d'apporter aux constructions résidentielles situées immédiatement au Nord.

Liré

Secteur des Alliés

Ce secteur à vocation économique est zoné en 1AUyb sur la partie nord et en 2AUy sur la partie sud. Comme le zonage l'indique, l'aménagement de la zone se fera en deux temps. La zone des Alliés est une zone stratégique pour le développement économique de la commune d'Orée d'Anjou. La hauteur, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces visent à intégrer la zone au paysage environnement principalement agricole. Les enjeux environnement et paysagers de la zone ont été intégré dans les aménagements. L'ensemble des haies protégés, zones humides recensés sont conservés. Un corridor végétal sera aménagé.

Secteur du Parc des Couronnières

Le site en question est zoné en 1AUy au PLU. Cette zone à vocation économique est la poursuite de la zone existante du parc des Couronnières (Uy). La desserte et les accès ne se feront pas directement sur la RD 763 pour des raisons de sécurité. La hauteur, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces visent à intégrer la zone au paysage environnement principalement agricole.

Saint Laurent des Autels

Secteur des Mortiers

Le site en question est zoné en 1AUy au PLU. Cette zone à vocation économique est la poursuite de la zone existante appelée les Mortiers (Uy). C'est une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles de taille modérée. La hauteur, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces visent à intégrer la zone au paysage environnement principalement agricole. Enchâssée entre deux voies d'entrée de ville, leurs abords seront aménagés de manière qualitative.

Bouzillé

Secteur d'équipement du Grand Clos

Le site en question est zoné en 1AUe au PLU. Cette zone, destinée à l'accueil d'équipements collectifs. L'objectif pour la commune déléguée de Bouzillé est de maintenir une zone d'équipement, à proximité du nouveau pôle enfance, afin de se laisser la possibilité de regrouper les équipements communaux, notamment sportifs, à cet endroit. La proximité avec le centre bourg en fait un secteur stratégique. Les principes de déplacements et de voiries ont été pensés pour connecter le site au centre bourg et au quartier existant. La hauteur et l'implantation des bâtiments de ce secteur se veulent flexibles comme en zone Ue.

Drain

Secteur d'activités et d'équipements des Noues.

Le site est divisé en deux parties. Le premier en zone 1AUy. Elle a vocation à accueillir des activités économiques dans la continuité de la zone d'activité voisine. La seconde partie est zonée en 2AUe et destinée à une vocation d'équipement. La hauteur, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces visent à intégrer la zone au paysage environnement principalement agricole. L'ensemble des haies protégés, zones humides recensés sont conservés et intégrés dans les espaces publics de la zone.

La Varenne

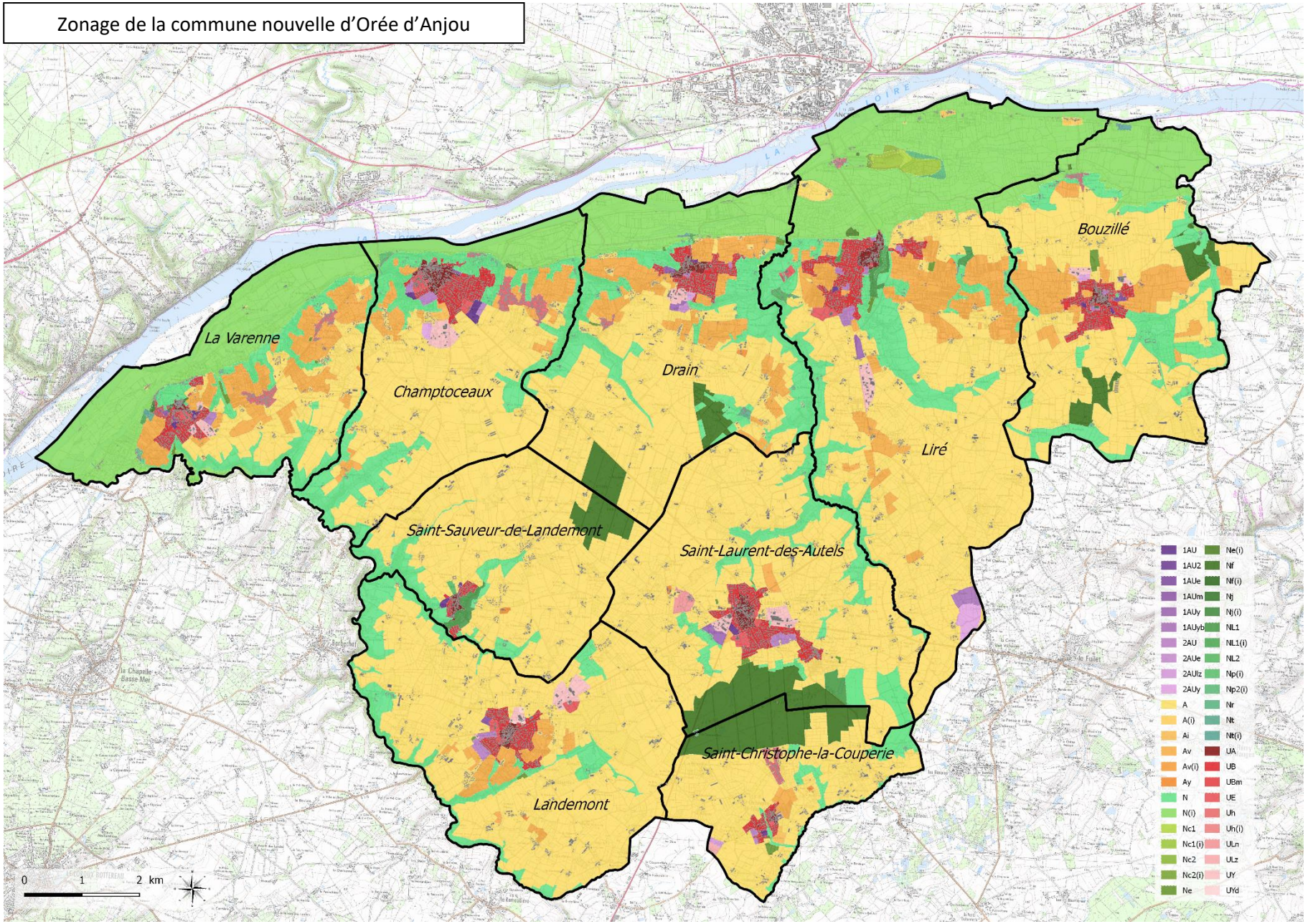
Secteur d'activité de la Tancrère

Ce secteur, en extension de la zone d'activité de la Tancrère, est destiné à accueillir les activités artisanales, tertiaires voire même les activités commerciales à l'exclusion des activités de commerces alimentaires et de détail. Elle est zonée en UY. Les éléments naturels structurants sont préservés Les abords du site seront aménagés par une bande paysagères de 20 mètres de large afin de préserver les habitations des nuisances éventuelles. La hauteur des bâtiments est également réduite à 6m à proximité immédiate des habitations. Pour assurer une entrée de ville qualitative, une bande paysagère de 10 m est imposée le long de la voie et les accès se font en continuité avec la zone d'activités existante.

4.3. Tableau de superficie des zones du PLU

Zonage	Surface (en ha)	Part du territoire
1AU	20,01	*0,13%*
1AU2	0,58	*0,00%*
1AUe	4,09	*0,03%*
1AUm	3,81	*0,02%*
1AUy	14,14	*0,09%*
1AUyb	12,07	*0,08%*
2AU	44,03	*0,28%*
2AUe	1,94	*0,01%*
2AUlz	2,43	*0,02%*
2AUy	28,33	*0,18%*
Total AU	**131,44**	**0,83%**
A	8736,67	*55,49%*
A(i)	22,81	*0,14%*
Ai	11,65	*0,07%*
Av	1169,65	*7,43%*
Av(i)	1,03	*0,01%*
Ay	8,92	*0,06%*
Total A	**9 950,74**	**63,20%**
N	2112,99	*13,42%*
N(i)	1923,37	*12,22%*
NL1	19,46	*0,12%*
NL1(i)	4,58	*0,03%*
NL2	8,10	*0,05%*
Nc1	3,85	*0,02%*
Nc1(i)	31,33	*0,20%*
Nc2	0,68	*0,00%*
Nc2(i)	5,56	*0,04%*
Ne	25,55	*0,16%*
Ne(i)	4,17	*0,03%*
Nf	550,45	*3,50%*
Nf(i)	0,42	*0,00%*
Nj	2,52	*0,02%*
Nj(i)	0,44	*0,00%*
Np	11,80	*0,07%*
Np(i)	192,32	*1,22%*
Np2(i)	8,81	*0,06%*
Nr	2,99	*0,02%*
Nt	1,42	*0,01%*
Nt(i)	4,68	*0,03%*
Total N	**4 915,48**	**31,22%**
UA	92,33	*0,59%*
UB	410,78	*2,61%*
UBm	3,35	*0,02%*
UE	45,07	*0,29%*
ULn	11,40	*0,07%*
ULz	3,45	*0,02%*
UY	108,51	*0,69%*
UYd	1,87	*0,01%*
Uh	68,05	*0,43%*
Uh(i)	1,32	*0,01%*
Total U	**746,13**	**4,74%**
Total PLUi	**15 743,79**	**100,00%**

Zonage de la commune nouvelle d'Orée d'Anjou



4.4. Grands principes de l'élaboration du zonage

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de […] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9.* ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

Le territoire d'Orée d'Anjou se répartit entre bourgs, villages densément bâtis et hameaux dispersés au sein d'espaces agricoles et / ou naturels. La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme « *Peuvent être classés en* ***zone urbaine,*** *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme « ***Les zones à urbaniser*** *sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « ***Les zones agricoles*** *sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « ***Les zones naturelles et forestières*** *sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

4.4.1. Zone UA

Caractéristiques générales

La zone UA correspond aux cœurs de bourgs des 9 communes déléguées. Ces secteurs sont plus densément bâtis. L'implantation du bâti et le découpage parcellaire sont notamment des éléments différenciant par rapport aux formes urbaines plus contemporaines. Les fronts urbains sont largement présents, le bâti à R+1 également. L'habitat est implanté à l'alignement et en limite(s) séparatives latérale(s). Enfin, les parcelles présentent un aspect en « lanière » : la façade sur voie étant peu large, les espaces privatifs et d'intimité sont reportés en cœur d'îlots. La problématique du stationnement et de la place de la voiture individuelle est appréhendée différemment des lotissements pavillonnaires (peu de places de stationnement sur les parcelles).

Une mixité fonctionnelle plus importante est à souligner : présence de commerces, services, équipements de proximité.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Les documents d'urbanisme en vigueur étaient pour leur majorité dotés d'une zone spécifique à leur centre-bourg. Le PLU d'Orée d'Anjou a parfois procédé à des ajustements de cette zone UA afin de tenir compte de la réalité bâtie ou pour marquer l'identité urbaine des entrées de centres-bourgs (zones UA le long de boulevards d'accès afin d'imposer un alignement par exemple).

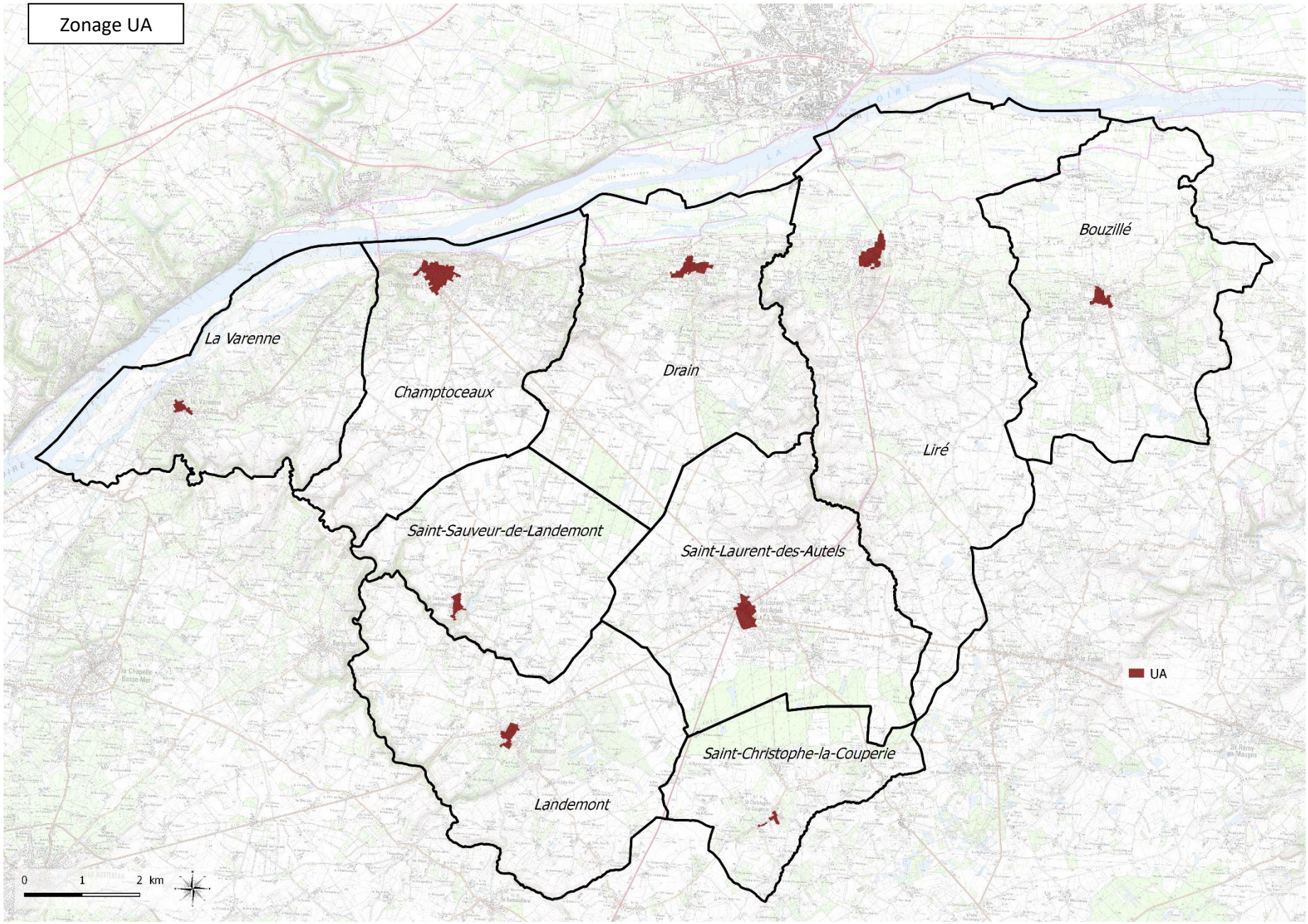
Cette zone comprend un sous-secteur UAa au sein duquel l'assainissement autonome est autorisé. Les limites de cette zone ont pu évoluer par rapport aux documents d'urbanisme précédents au regard des interventions effectuées sur les réseaux depuis leur date d'approbation.

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
UA	*23,87*	*UA*	92,33
UAa	*23,63*		
UAb	*0,20*		
UAc	*0,42*		
Total UA précédent	**48,12**	**Total UA actuel**	**92,33**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

La zone UA répond aux orientations du PADD par la préservation de l'identité des bourgs, leur caractère multifonctionnel mais également par les possibilités de densification qu'offre son règlement.

Elle vise notamment la préservation de la dynamique commerciale par la mobilisation de l'outil de préservation des linéaires commerciaux.


Zonage UA
La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
UA
0
1
2 km

4.4.2. Zone UB

Caractéristiques générales

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires des centres-bourgs. Le bâti y est plus lâche qu'en cœurs de bourgs et les constructions sont traditionnellement implantées en recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Ces secteurs présentent une spécificité résidentielle plus marquée et l'absence de centralité est généralement constatée.

Les terrains sont généralement de plus grande taille et présentent une façade sur voie plus significative qu'en zone UA.

Enfin, l'espace public occupe une place significative, notamment les voies et espaces attenants aux gabarits plus larges que les rues de centres-bourgs

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Les documents d'urbanisme en vigueur étaient pour leur majorité dotés d'une zone spécifique à leurs extensions pavillonnaires. Le PLU d'Orée d'Anjou a parfois procédé à des ajustements de cette zone UB notamment afin d'intégrer les projets réalisés dans les zones 1AU définies lors de l'approbation des PLU.

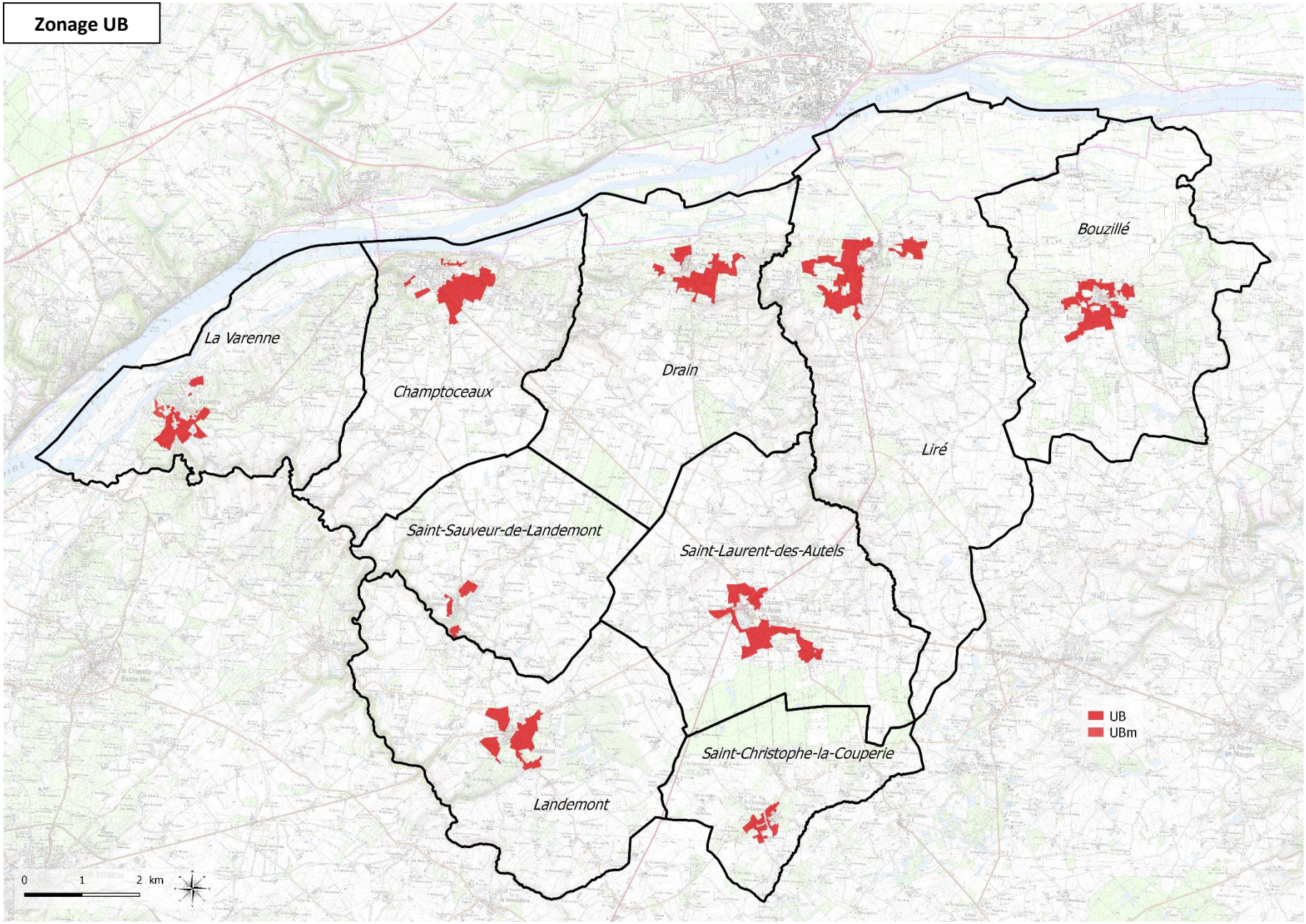
Le PLU comprend un sous-secteur UBm défini en vue de limiter les hauteurs des constructions nouvelles (préservation de cônes de vue).

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
UB	*133,15*	*UB*	410,78
UBa	*65,33*		
UBm	*3,35*	*UBm*	*3,35*
Total UB précédent	**201,83**	**Total UB actuel**	**414.13**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

La zone UB est délimitée afin de permettre l'évolution des formes urbaines pavillonnaires consommatrices d'espaces développées au cours des dernières décennies. Le règlement associé est sensiblement assoupli en vue de permettre la mise en œuvre de phénomènes de densification « spontanée » (division parcellaire) ou d'opérations de renouvellement encadrées par OAP.

Zonage UB


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Liré
Bouzillé
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
UB
UBm
0
1
2 km

4.4.3. Zone UH

Caractéristiques générales

La zone UH correspond aux cœurs de village identifiés au sein de l'annexe 1 « Cahier des Villages et des Hameaux ». L'organisation du bâti et du parcellaire est caractéristique des villages de bords de Loire ou du vignoble. Le cœur de village est organisé autour d'espaces communs, les habitations étant implantées à l'alignement. Les extensions de ces villages se sont généralement effectuées de manière moins structurée, le long des voies.

Le caractère de village permet de rendre ces entités « constructibles », avec la volonté de ne pas étendre leur enveloppe urbaine. Toutefois, certains de ces villages ne sont pas rendus constructibles et donc non intégrés à la zone UH pour des motifs d'existence d'une activité agricole en cœur de village, de risque inondation…

Quelques éléments de centralité (commerce, chapelle…) sont parfois encore présents.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Les villages présentaient des zonages hétérogènes au sein des documents d'urbanisme précédents. De manière générale, ces villages étaient classés constructibles.

Nom du village	Commune déléguée	Zonage au PLU précédent	Zonage au PLU d'Orée d'Anjou
Le Pommier	La Varenne	Ah (inconstructible)	N
Les Grenettes	La Varenne	Nh (inconstructible)	N
Les Basses Sauzaies	La Varenne	Nh (inconstructible)	N
La Gulolière	La Varenne	UH / Ah	UH
La Coindassière	La Varenne	UH / Ah	UH
La Patache	Champtoceaux	UA	UH
Le Quarteron	Champtoceaux	UC / UCa	UH
Brehery	Drain	UH	UH
Le Fourneau	Liré	U	UH
Le Fossé Neuf	Bouzillé	UH	UH
Le Barbotin	Saint Laurent des Autels		UB
Le Lattay	Saint Christophe la Couperie	UH	UH

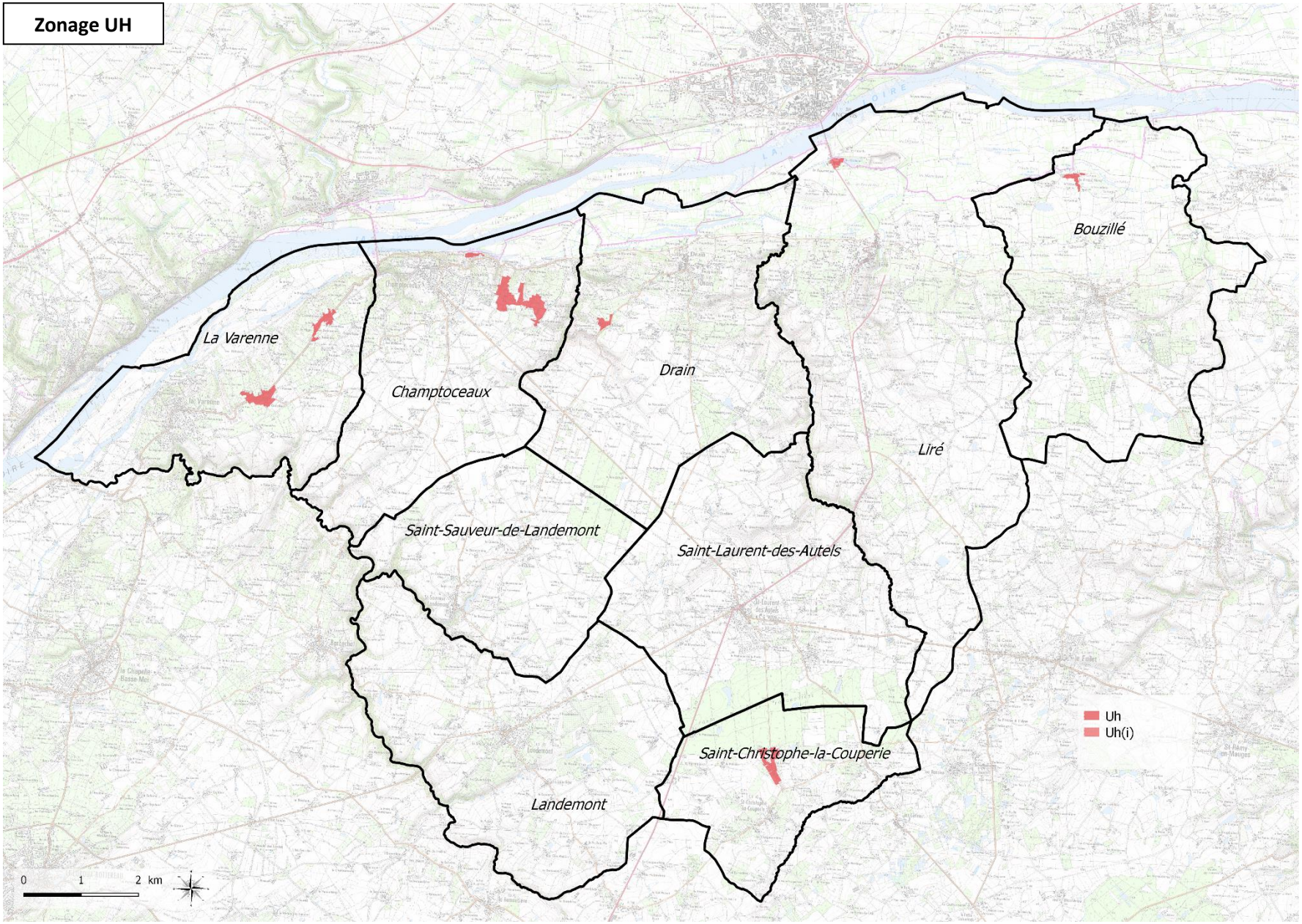
Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
Uh	*43,11*	*Uh*	68.05
		Uh(i)	1,32
Uha	*0,79*		
Uhad	*0,84*		
Uhd	*0,15*		
Uhy	*0,70*		
Total Uh précédent	**45,59**	**Total Uh actuel**	**69,37**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Il s'agit ici de permettre le comblement de dents creuses dans les villages répondant aux critères définis par le SCoT. La construction de ces secteurs ne porte ni atteinte aux activités agricoles, ni à l'intérêt paysager des sites concernés. Elle permet de densifier des espaces déjà constitués et donc par l'optimisation foncière de limiter le report sur des espaces agricoles situés en périphérie de bourgs.

En aucun cas, ces secteurs ne peuvent faire l'objet d'extensions. Il s'agit bien uniquement de principes de densification des villages.

Zonage UH


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
Uh
Uh(i)
0
1
2 km

4.4.4. Zone UE

Caractéristiques générales

La zone UE est délimitée en vue de l'évolution d'équipements collectifs ou d'intérêt public existants ou de la création de nouveaux équipements. Les volumes des bâtiments dédiés sont sensiblement différents de ceux traditionnellement implantés dans les bourgs. De ce fait, au niveau des pôles d'équipements majeurs identifiés (salles de sport, collèges…), cette zone a été constituée. Y sont autorisés des bâtiments de dimensions plus conséquentes, disposant de règles d'accès, de conditions de stationnement, de paysagement… spécifiques.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

La zone U « équipements » était délimitée dans certains documents d'urbanisme. Elle a parfois été créée sur d'anciens emplacements réservés dédiés à la création d'équipements collectifs. Des ajustements de limites ont également été opérés en vue de permettre de maîtriser l'évolution du foncier autour d'équipements existants en anticipant l'évolution à moyen / long terme des équipements existants (extension de groupes scolaires par exemple).

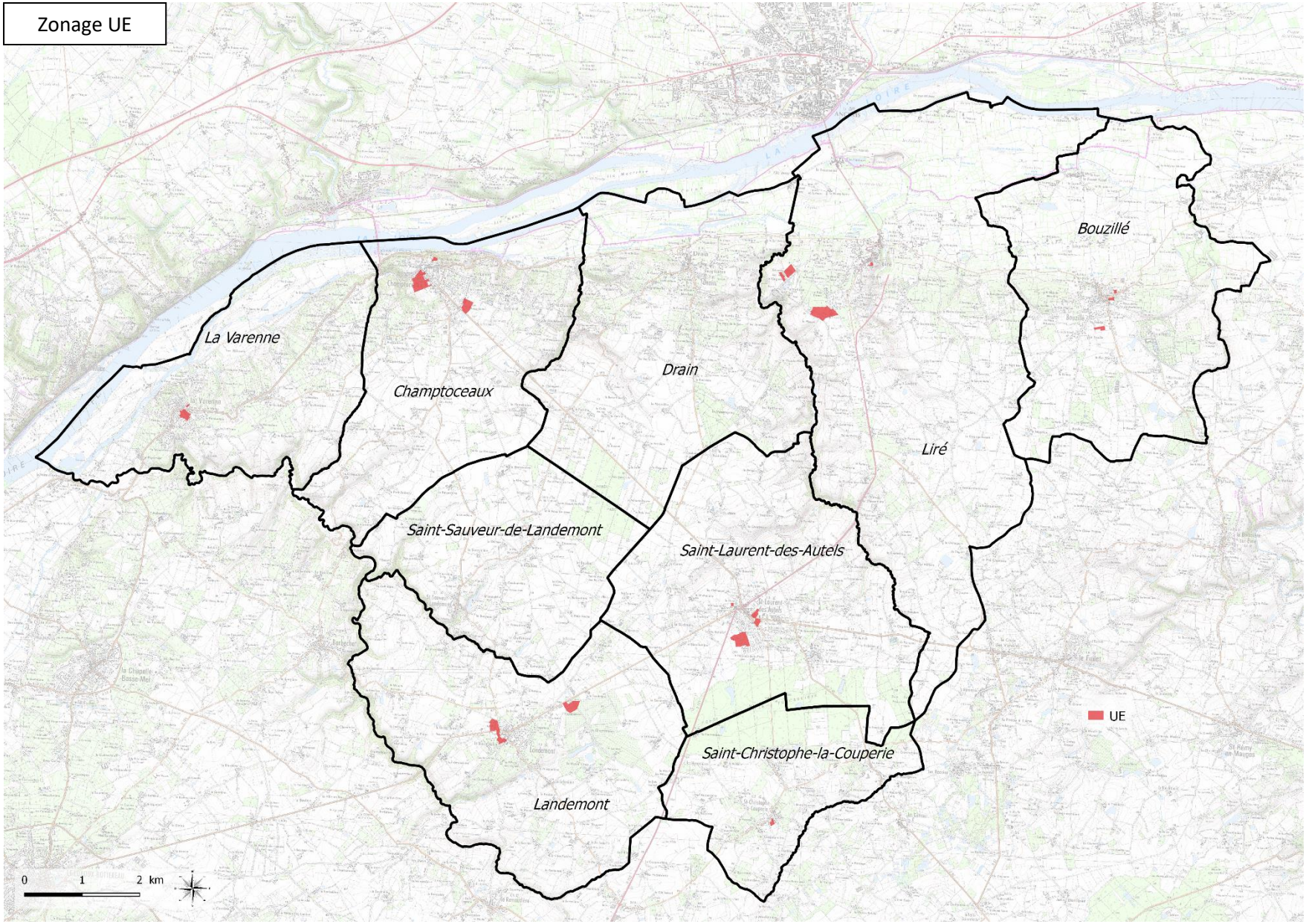
Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
UE	*50,43*	*UE*	45,10
Total UE précédent	**50,43**	**Total UE actuel**	**45,10**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

La zone UE est délimitée en vue d'affirmer une vocation d'équipements collectifs exclusive en cœur de bourgs et marquer la centralité de ceux-ci sur du long terme. Elle permet également une maîtrise partielle du foncier.

Enfin, cette zone permet d'assouplir les règles de gabarit définies au sein des espaces bâtis existants.

Zonage UE


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
UE
0
1
2 km

Zone UL

Caractéristiques générales

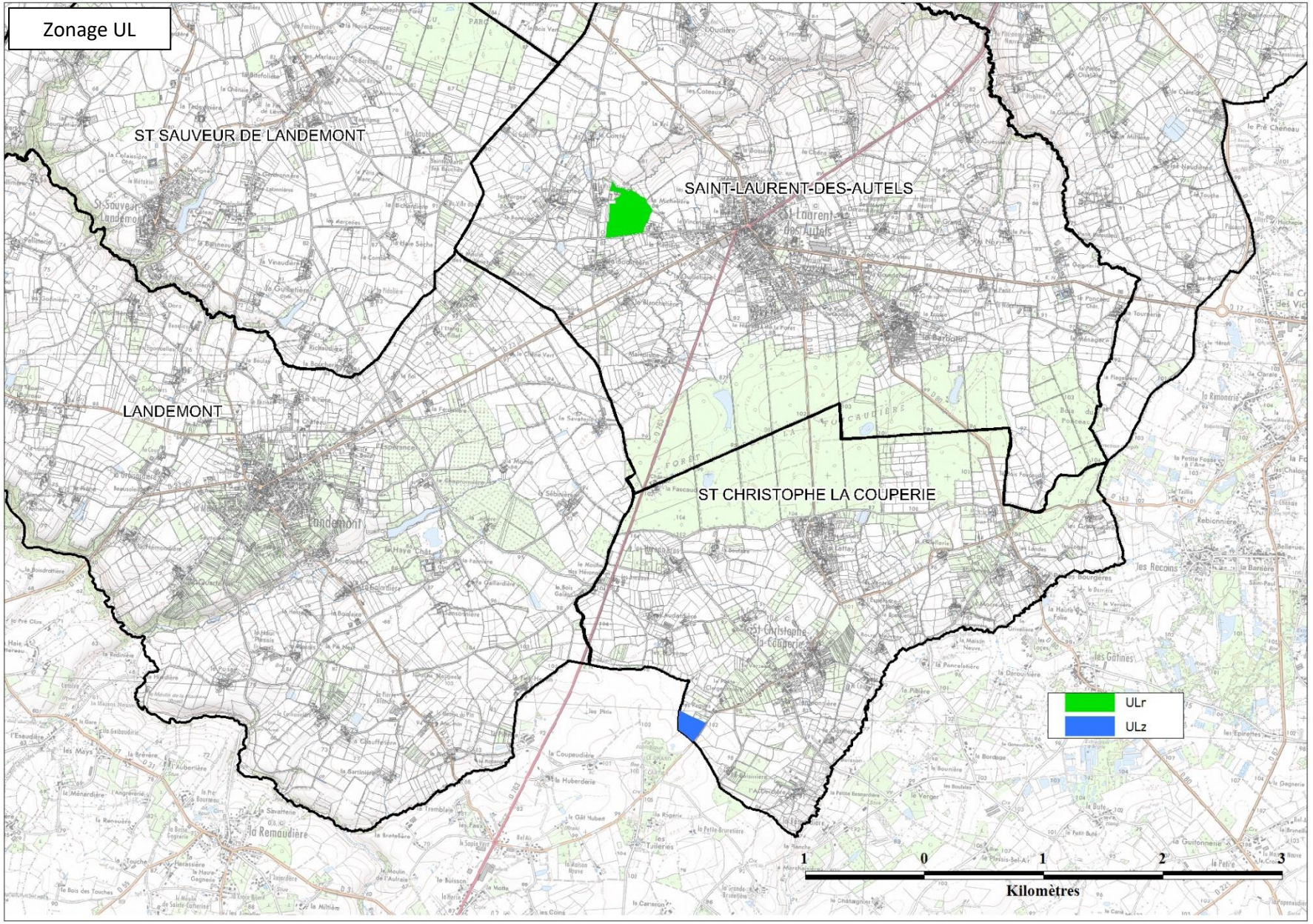
Zone définie en vue de permettre l'accueil d'hébergements touristiques et de loisirs liés aux parcs de loisirs présent sur la commune : le zoo de La Boissière du Doré sur la commune déléguée de Saint Christophe-la-Couperie et le parc Natural'Parc de Saint Laurent. Seules les constructions en lien avec l'activité des parcs sont autorisées.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
-	-	*ULn*	*11,45*
-	-	*ULz*	*3,39*
Total UL précédent	**0,00**	**Total UL actuel**	**14,84**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Cette zone permet d'encadré le développement de l'activité du zoo et du parc. En effet la gestion du public amène des besoins particuliers en termes de stationnement et d'hébergement qu'il convient d'accompagné par des dispositions réglementaires.


Zonage UL
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
ULr
ULz
1 0 1 2 3
Kilomètres

4.4.5. Zone UY

Caractéristiques générales

Zone réservée à l'implantation d'activités économiques, quelle que soit la nature de ces activités. La compétence « Développement Economique » revient à la Communauté d'Agglomération, ce qui permet de maîtriser le type d'activités à implanter au regard de la commercialisation qu'effectue cette même Communauté d'Agglomération.

Les vocations industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales (hors commerces de détail susceptibles d'être implantés en centralités) sont autorisées.

L'objectif en matière commerciale réside dans l'interdiction d'implantation de tout type de commerce qui se déplacerait en zone d'activités alors même que ce type de commerce est traditionnellement observé au sein des centres-bourgs (pharmacie, boulangerie, supérette…). En revanche, les commerces associés à une activité productive (artisanale), le commerce de gros ou le commerce de détail (au sens du Code de l'Urbanisme) dont l'implantation ne peut se faire en centralité pour cause de nuisances, de flux automobiles… est possible en zone UY.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
Uy	*80,49*	*UY*	108.51
Uys	*1,47*	*UYd*	1,87
Total UY précédent	**81,96**	**Total UY actuel**	**110.38**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

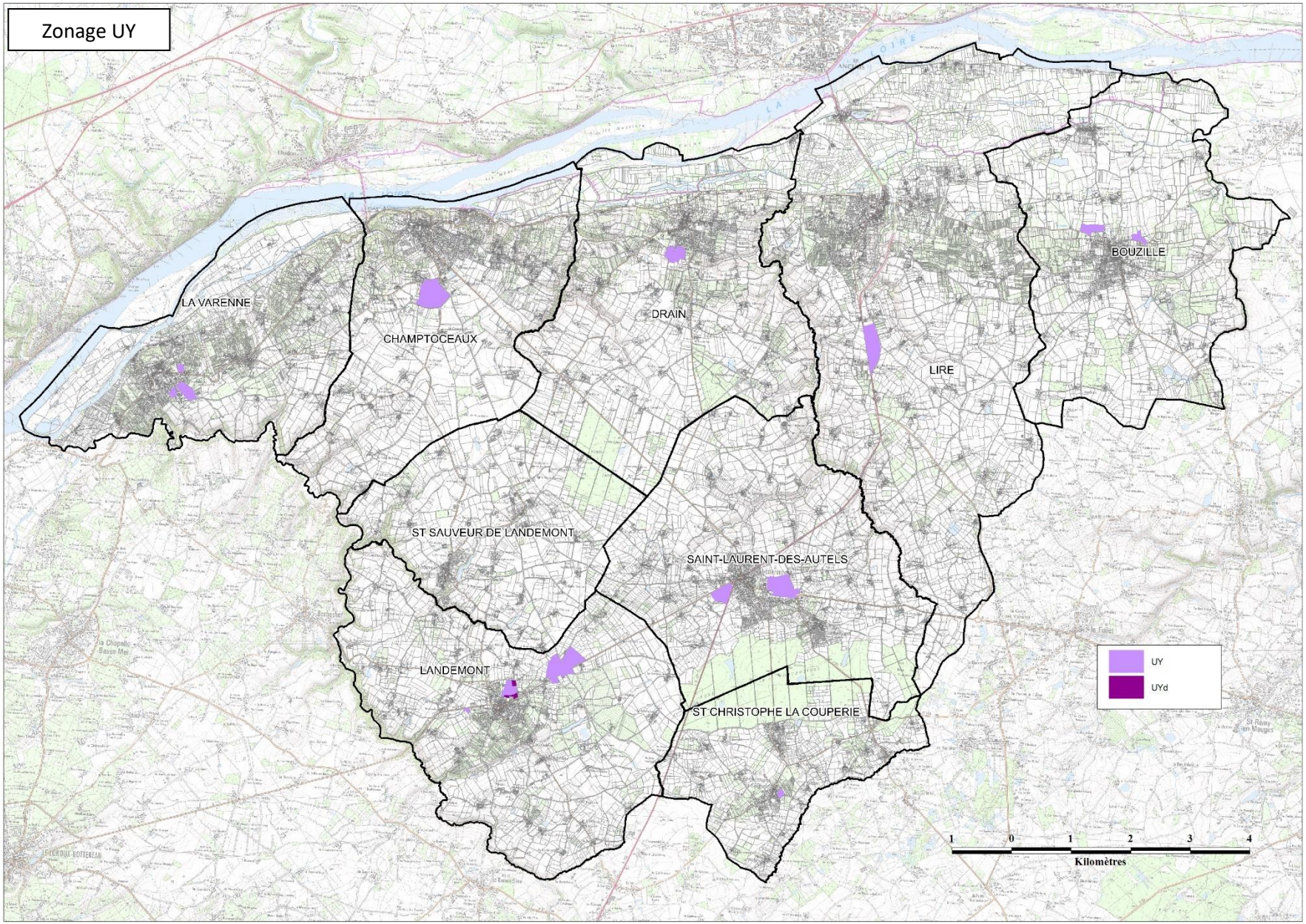
La délimitation de la zone UY traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre un projet de territoire qui ne soit pas l'expression unique de son attractivité résidentielle.

Le développement économique doit accompagner le développement résidentiel programmé du territoire dans un triple objectif :

- de limitation des flux domicile-travail, essentiellement motorisés sur le territoire et donc de limitation des risques d'émission de gaz à effet de serre ;
- de maillage du tissu économique local ;
- de création de richesses ;

L'objectif de ce zonage repose également sur un règlement assoupli en matière de droits à construire (gabarits plus importants, règles spécifiques en matière de stationnement, de clôtures…).

La zone UYd, accueillant des silos, dispose de règles de hauteurs spécifiques.


Zonage UY
LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
UY
UYd
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

4.4.6. Zone 1AU

Caractéristiques générales

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme à vocation mixte, intégrant des constructions et installations compatibles avec la vie des centres-bourgs du territoire (habitat, activités de services, équipements de petite taille…). Ces zones sont maîtrisées par la collectivité ou disposent de projets privés exprimés auxquels la collectivité souhaite répondre favorablement. Elles constituent la première partie de vie du document d'urbanisme.

L'ensemble des réseaux existe à la périphérie de la zone. Ceux-ci sont en capacité de desservir l'opération projetée, sauf cas particuliers dont les conditions d'aménagement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (exemple de la Faverie, commune déléguée de La Varenne).

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
1AU	*19,03*	*1AU*	20.01
1AU1	*0,55*	*1AU2*	0,58
1AU1d	*1,32*	*1AUm*	3.81
1AU2	*0,24*		
1AU3	*1,08*		
1AU4d	*0,53*		
1AUb	*8,04*		
AU2	*17,22*		
AUa	*4,38*		
AUb	*12,75*		
AUy2	*3,34*		
NAa	*6,20*		
NAb	*8,77*		
Total 1AU précédent	**83,45**	**Total 1AU actuel**	**24.4**

On constate **une réduction significative de la superficie de la zone 1AU de près de 59 hectares (-75%)** avec les documents précédents

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

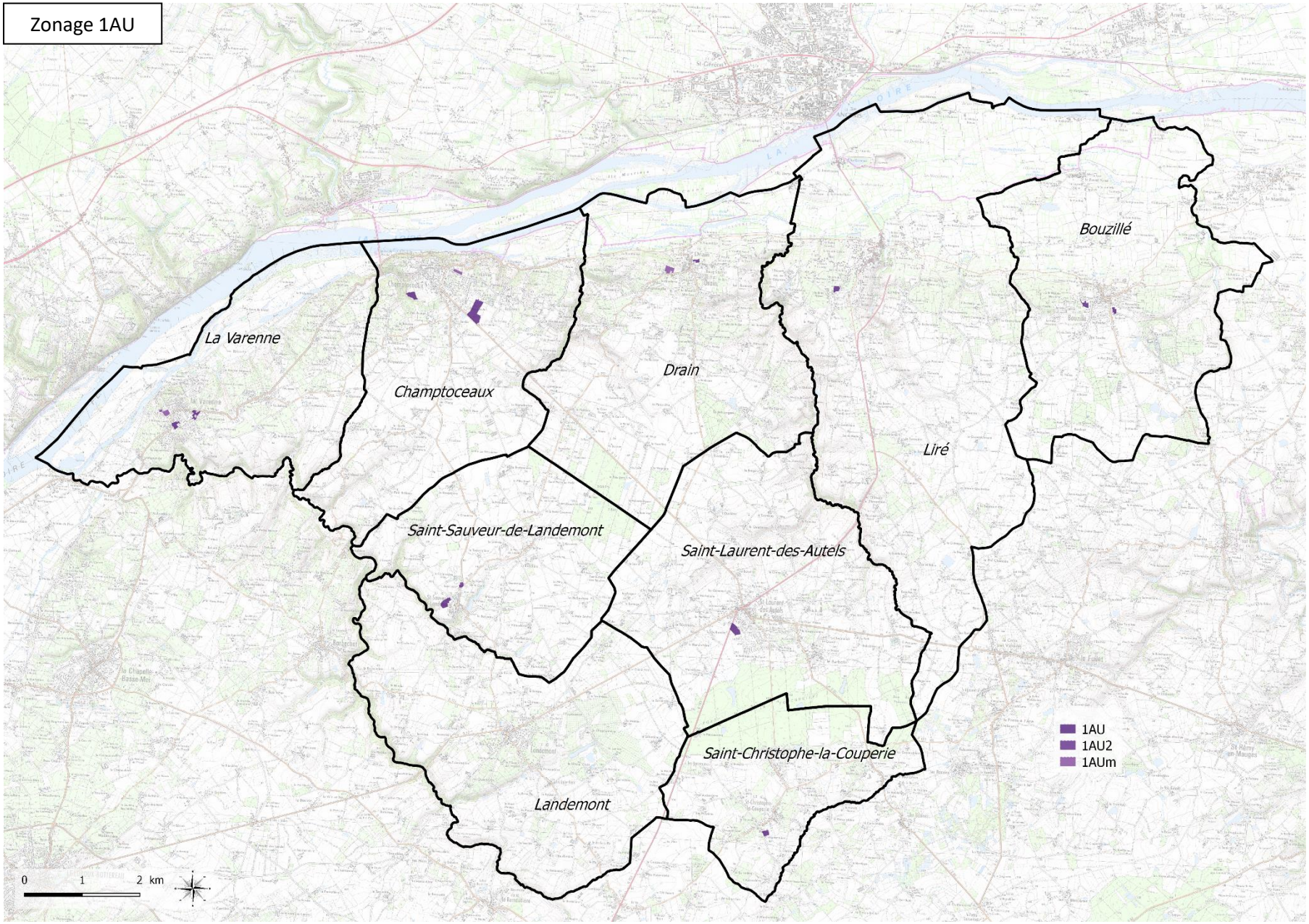
Ces secteurs, nécessairement doublés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, doivent permettre de répondre aux objectifs suivants du PADD :

- Atteinte des ambitions démographiques liées à l'armature de territoire définie, dans un cadre de consommation d'espace maîtrisée ;

- Production de logements diversifiés et adaptés aux parcours résidentiels (formes urbaines, mixité sociale…) ;

- Qualité du traitement des entrées de ville et franges urbaines ;

Zonage 1AU


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
1AU
1AU2
1AUm
0
1
2 km

4.4.7. Zone 1AUe

Caractéristiques générales

La zone 1AUe est créée en vue de permettre la réalisation de nouveaux équipements collectifs ou d'intérêt public, disposant de règles d'urbanisme spécifiques (gabarit, stationnement…), sur des secteurs actuellement non aménagés. Ces réserves doivent permettre de répondre aux besoins en équipements nouveaux identifiés en phase scénarios. Elles se situent généralement en continuité d'une zone UE existante en vue de permettre le renforcement des polarités d'équipements.

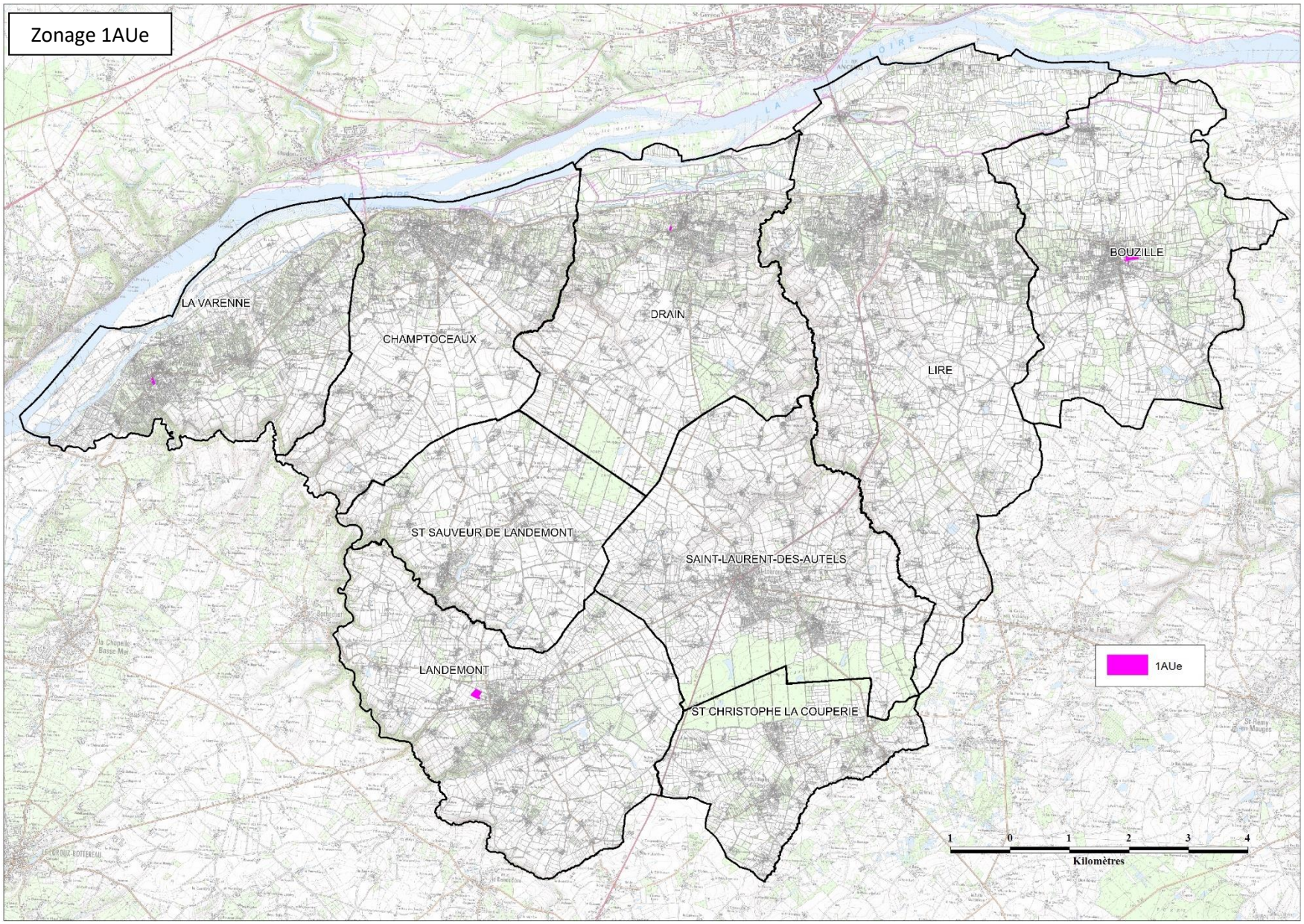
Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

On constate une augmentation de la surface dédiée aux équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Cette augmentation s'explique par des nouveaux besoins d'intérêt public. Ils concernent spécifiquement les communes déléguées de Bouzillé et de Landemont.

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
1AUe	*1,12*	*1AUe*	4.09
Total 1AUe précédent	**1,12**	**Total 1AUe actuel**	**4.09**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Il s'agit ici d'anticiper les besoins futurs en équipement tout en garantissant les conditions de desserte et d'aménagement de ces secteurs.


Zonage 1AUe
LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
1AUe
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

4.4.8. Zone 1AUy

Caractéristiques générales

Secteur défini pour l'extension à court / moyen terme des zones d'activités existantes. La zone 1AUy peut recevoir des opérations, sous forme d'aménagement d'ensemble (réseaux, voirie…), sous réserve que les constructions à y implanter disposent d'une vocation d'activités économiques (au sens large, en dehors du commerce de détail concurrentiel des centres-bourgs).

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

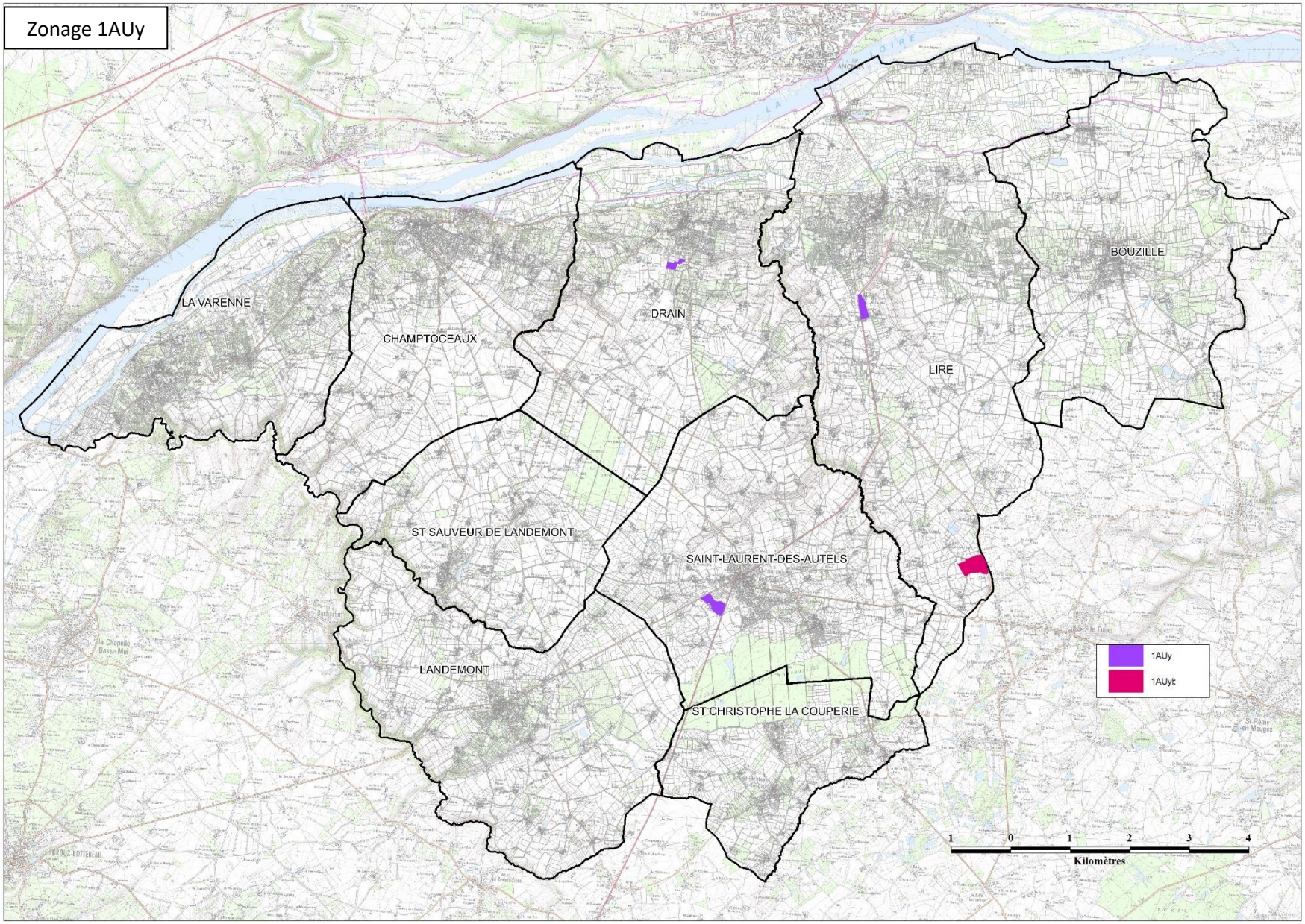
On observe une diminution significative de la surface des zones 1AUy. La réduction est de près de 40 hectares.

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
1AUy	*48,90*	*1AUy*	14,14
1AUya	*12,17*		
1AUyb	*2,93*	*1AUyb*	12,09
1AUys	*2,96*		
NAy	*2,63*		
Total 1AUy précédent	**69,59**	**Total 1AUy actuel**	**26,23**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

L'objectif de la zone repose sur la volonté de poursuivre le développement économique engagé tout en garantissant les conditions de l'aménagement (OAP systématique en zone 1AUy).

La définition de ces zones s'effectue en adéquation avec les dispositions du PADD quant à la limitation de la consommation d'espace.


Zonage 1AUy
LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
1AUy
1AUyt
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

4.4.9. Zone 2AU

Caractéristiques générales

Zone réservée au développement à long terme du territoire. L'aménagement de ces zones est conditionné à leur ouverture à l'urbanisation par la collectivité.

Elle se divise entre zone 2AU « stricte » réservée aux extensions urbaines mixtes (équivalent des zones 1AU) et zones 2Auy réservées aux extensions à long terme à vocation d'activités économiques.

On observe une baisse significative de la surface des zones 2AU (-46 ha // - 35%)

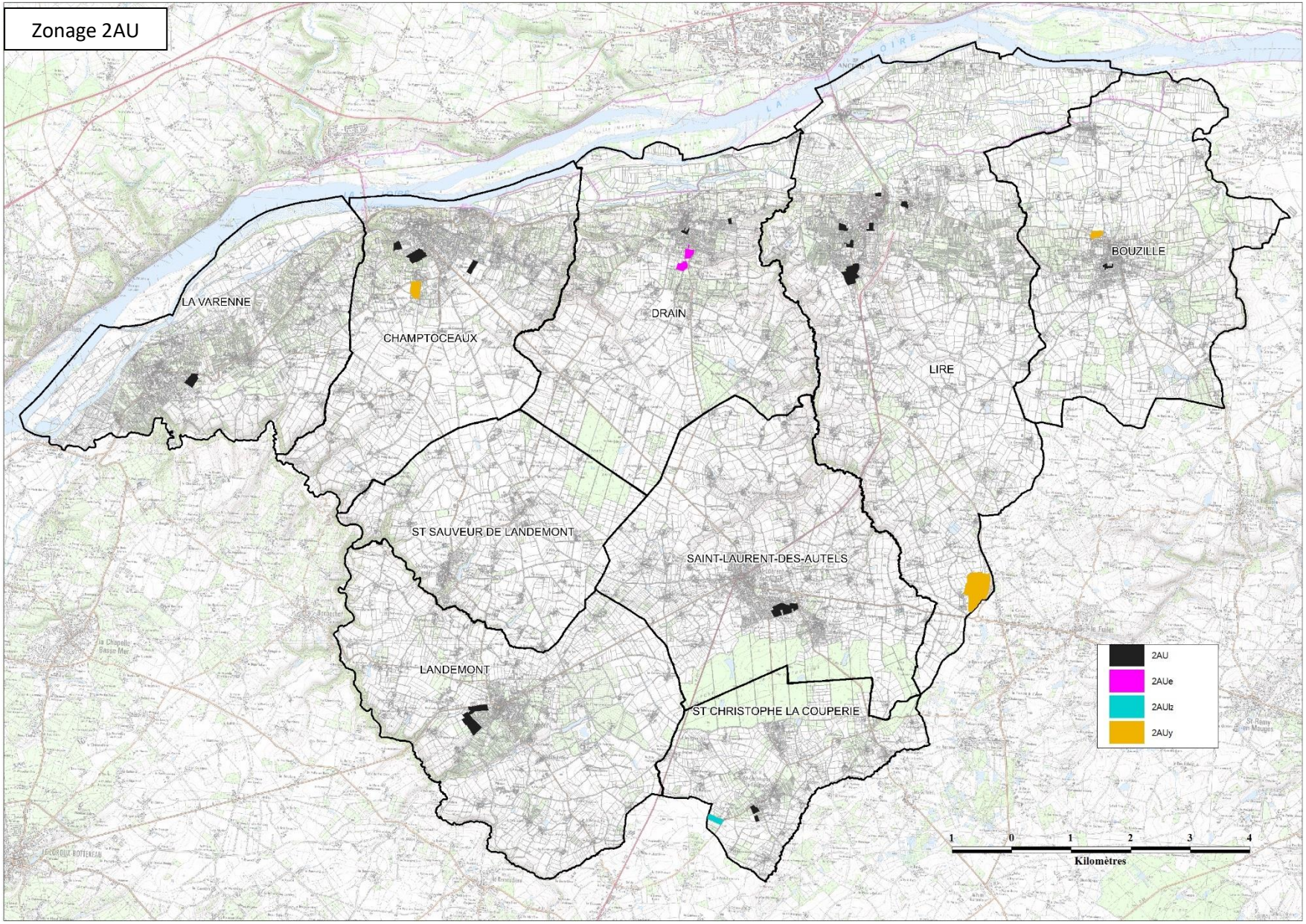
Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédents

Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
2AU	*67,14*	*2AU*	44.03
2AU1a	*1,36*		
2AU1b	*0,37*		
2AUb	*13,57*		
2AUe	*5,12*	*2AUe*	1.94
2AUy	*34,08*	*2AUlz*	2.43
3AU1	*1,27*	*2AUy*	28.33
Total 2AU précédent	**122,91**	**Total 2AU actuel**	**76.73**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Ce secteur répond aux mêmes objectifs que la zone 1AU à laquelle il se rapporte mais à horizon plus éloigné.

Zonage 2AU


LA VARENNE
CHAMPTOCEAUX
DRAIN
LIRE
BOUZILLE
ST SAUVEUR DE LANDEMONT
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
LANDEMONT
ST CHRISTOPHE LA COUPERIE
2AU
2AUe
2AUlz
2AUy
1 0 1 2 3 4
Kilomètres

4.4.10. Zone A

Caractéristiques générales

Zone agricole « stricte » identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme. Le règlement de la zone A reprend les propositions formulées au sein de la Charte Agriculture et Urbanisme en vigueur en Maine-et-Loire. Peuvent ainsi être autorisées en zone A :

- L'ensemble des constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, y compris celles s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les équipements collectifs, sous réserves ;
- L'évolution des constructions d'habitation existantes, sous conditions.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédent

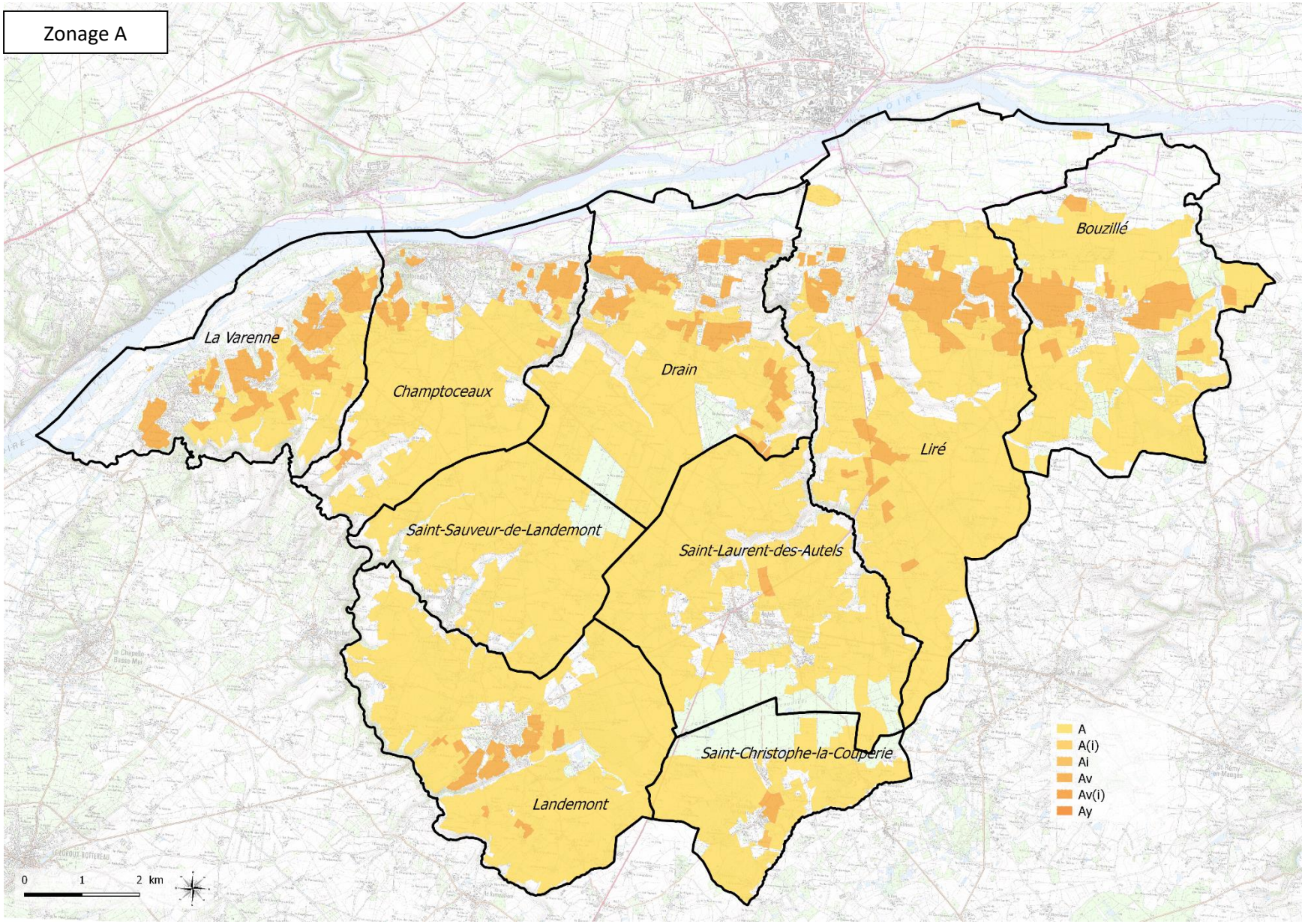
Zonage Précédent	Surface (en ha)	Zonage Actuel	Surface (en ha)
A	*7 734,07*	*A*	8736.67
Ac	*5,56*	*A(i)*	22.81
Ae	*31,34*	*Ai*	11,65
Ah	*54,87*	*Av*	1169,65
An	*86,47*	*Av(i)*	1,03
Ap	*713,47*	*Ay*	8,92
As	*3,20*		
Av	*210,85*		
Ay	*0,41*		
NC	*918,82*		
Total A précédent	**9 759,06**	**Total A actuel**	**9950.74**

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

La zone agricole répond à l'objectif du PADD de maintien d'une agriculture économiquement dynamique et soustraite de la pression foncière exercée, à proximité des bourgs particulièrement.

Une attention particulière est également apportée au règlement afin que les nuisances entre agriculture et habitations soient limitées autant que possible (nuisances olfactives, sonores, traitements viticoles…).

Zonage A


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
A
A(i)
Ai
Av
Av(i)
Ay
0
1
2 km

4.4.11. Zone Ai

Caractéristiques générales

Zone à vocation agricole localisée en franges de bourgs au niveau de secteurs d'interfaces entre agriculture et espaces urbanisés. Cette zone ne peut recevoir aucune construction (sauf équipements publics spécifiques). Par ailleurs, l'évolution des constructions existantes est autorisée.

Ainsi, les constructions à vocation agricole y sont interdites, pour des motifs de limitation des nuisances ou de préservation des paysages mais la vocation agricole à long terme de ces terres est maintenue.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédent

Il représente 15 ha soit moins de 1% des espaces agricoles. 218 ha de zones Ai ont été déclassés par rapport au PLU précédent.

Les zones Ai concernent 3 communes déléguées :

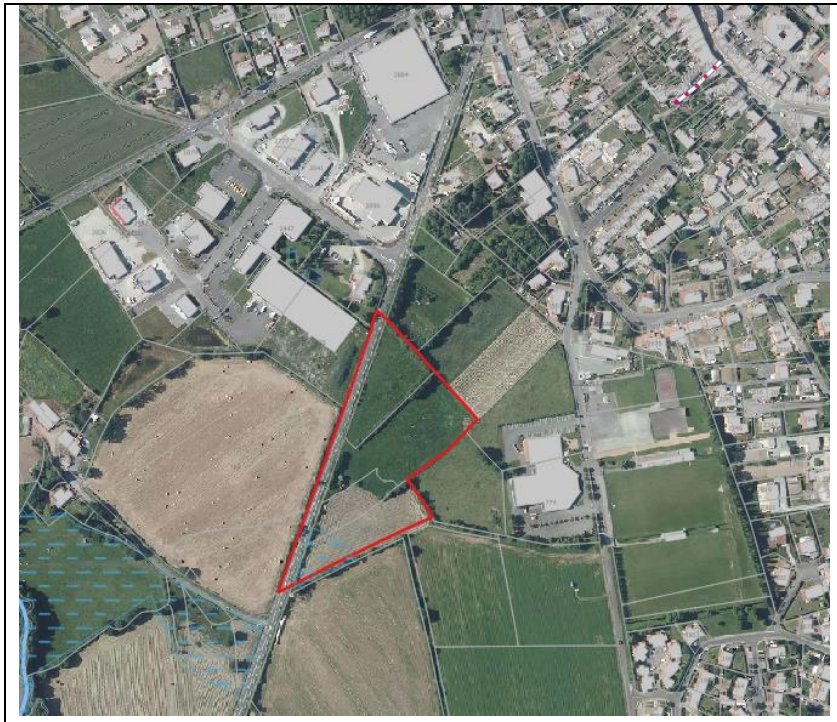
- Champtoceaux



Secteur enchâssé entre des habitations et une zone d'activités. De plus, une coulée verte traverse le site.

L'objectif est d'éviter les conflits d'usage et les nuisances liées à l'activité agricole sur un secteur à proximité de l'habitat

- **Saint Laurent des Autels** :



Secteur stratégique d'entrée de ville entouré par une zone économique et son projet d'extension. Le PLU prévoit également des projets d'aménagement à destination d'habitat sur ce secteur stratégique.

L'objectif est d'éviter les conflits d'usage et les nuisances liées à l'activité agricole sur un secteur d'entrée de ville

- **Saint Christophe- la Couperie :**



Le site est à proximité d'un quartier d'habitation et à proximité d'une coulée verte.

L'objectif est d'éviter les conflits d'usage et les nuisances liées à l'activité agricole sur un secteur à proximité de l'habitat

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Il s'agit ici de préserver des espaces paysagers à forte valeur ajoutée et de limiter les impacts des exploitations agricoles implantées à proximité immédiate de bourgs (nuisances sonores, olfactives…).

4.4.12. Zone Av

Caractéristiques générales

La zone Av dispose d'un règlement proche de celui de la zone Ai mais n'est pas définie sur la base du même fondement.

En effet, celle-ci correspond aux aires d'appellation d'origine (AOC) que la commune souhaite protéger de toute constructibilité, y compris agricole afin de garantir la vocation viticole du secteur. Quelques espaces identitaires sur les communes non concernées par une AOC sont également classés Av.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédent

Cf carte ci-après

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

La viticulture fait partie des éléments vecteurs de l'identité du territoire, tant d'un point de vue économique, que d'un point de vue de l'image du territoire (paysages, renommée…). A ce titre, le PADD place les espaces viticoles comme richesses fondamentales du projet. Les aires INAO, correspondant aux territoires viticoles de grande qualité, sont donc protégées à travers ce zonage agricole inconstructible dans le projet de PLU.

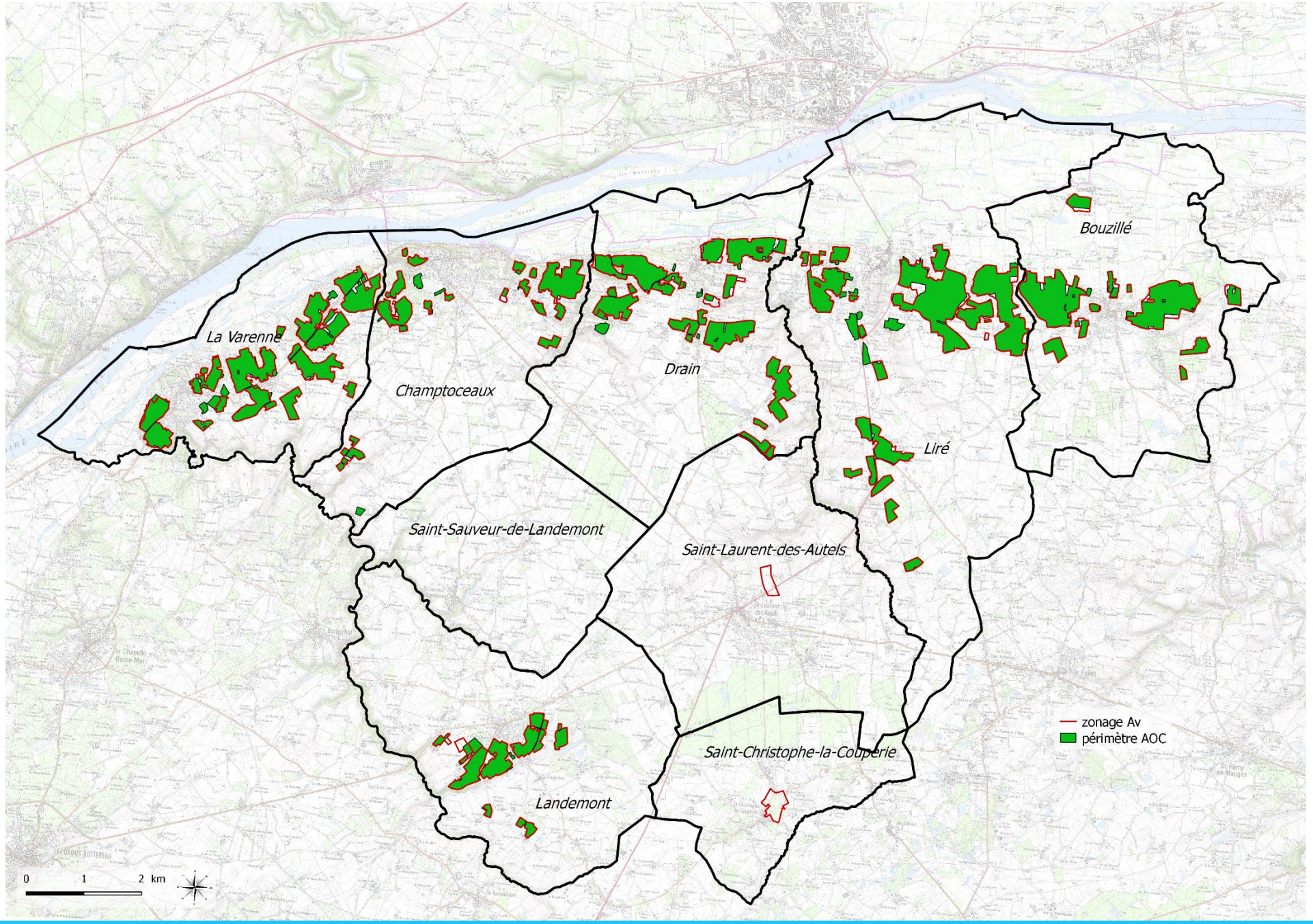
4.4.13. Zone Ay

Caractéristiques générales

Secteurs correspondant aux activités de taille significative implantées en milieu agricole et/ou naturel. La construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité existante est autorisée.

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Il s'agit ici de permettre l'évolution d'activités régulièrement implantées en milieu agricole. Ces activités génératrices d'emploi doivent pouvoir évoluer au regard de la richesse qu'elles représentent pour le territoire. Seules les activités de taille significative ont été classées Ay, il ne s'agit ici pas de permettre le développement non maîtrisé d'activités de taille modeste n'ayant pas procédé à de lourds investissements dans des bâtiments ou dans un outil de travail.


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
zonage Av
périmètre AOC
0
1
2 km

Zone N

Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, secteurs densément bocagers) pour partie les zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité. En effet, les ensembles boisés de grande ampleur identifiés en tant que réservoirs de biodiversité sont désignés par un zonage Nf (cf. 5.2.23).

En outre, certains espaces à caractère naturel ont été inclus dans le zonage N pour la présence de cônes visuels d'intérêt identifiés, permettant ainsi leur préservation.

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Il s'agit de permettre le maintien du maillage écologique de la commune par la traduction règlementaire de la trame verte et bleue identifiée.
L'objectif est également de conserver la qualité des sites remarquables du territoire en raison de leur caractère naturel, des points de vue esthétique et paysager.

4.4.14. Zone Ne

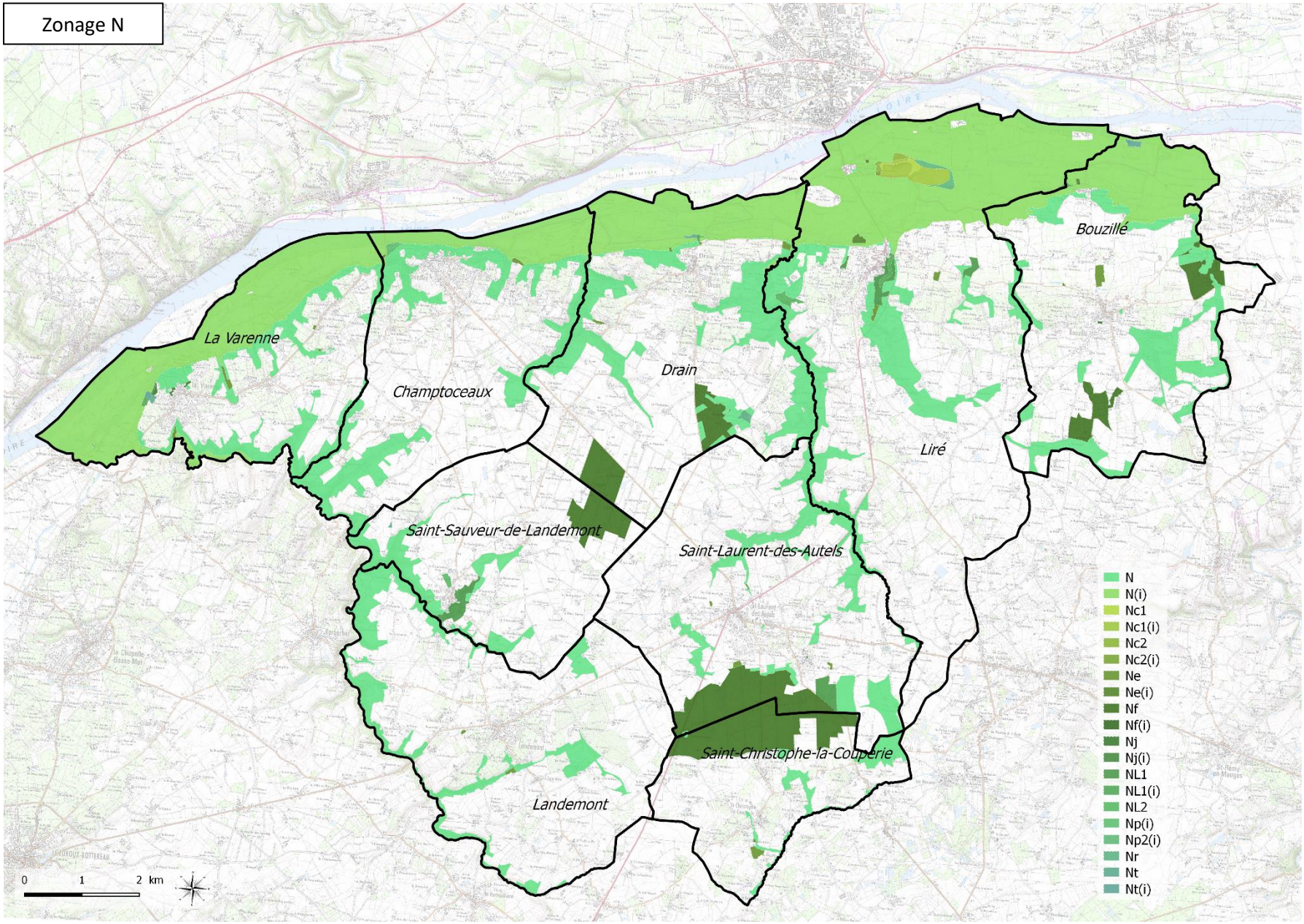
Caractéristiques générales

La zone Ne est définie en vue de permettre exclusivement les équipements collectifs ou d'intérêt public ne pouvant trouver leur place en milieu urbain pour des raisons de nuisances. Il s'agit tout particulièrement des équipements liés à la gestion des eaux pluviales et eaux usées.

Zonage Précédent	Surface (en ha)
Non renseigné (Liré)	*23,48*
N	*3 079,22*
Nb	*19,99*
Nc	*8,03*
ND	*192,46*
NDf	*0,38*
NDh	*2,85*
NDl	*14,79*
Ne	*8,79*
Nei	*0,12*
Nep	*18,36*
Nf	*5,23*
Nh	*15,79*
Nh1	*12,65*
Nh2	*1,79*
Nh3	*9,62*
Nhep	*0,10*
Ni	*302,96*
Nj	*2,54*
Nl	*57,77*
Nli	*1,70*
Np	*801,93*
Npa	*0,99*
NR	*33,46*
Ns	*364,75*
Nt	*4,49*
Ny	*1,51*
Total N précédent	**4 985,75**

Zonage Actuel	Surface (en ha)
N	2112,99
N(i)	1923,37
NL1	19,46
NL1(i)	4,58
NL2	8,10
Nc1	3,85
Nc1(i)	31,33
Nc2	0,68
Nc2(i)	5,56
Ne	25,55
Ne(i)	4,17
Nf	550,45
Nf(i)	0,42
Nj	2,52
Nj(i)	0,44
Np	11,80
Np(i)	192,32
Np2(i)	8,81
Nr	2,99
Nt	1,42
Nt(i)	4,68
Total N	**4 915,48**

Zonage N


La Varenne
Champtoceaux
Drain
Bouzillé
Liré
Saint-Sauveur-de-Landemont
Saint-Laurent-des-Autels
Saint-Christophe-la-Couperie
Landemont
0
1
2 km
N
N(i)
Nc1
Nc1(i)
Nc2
Nc2(i)
Ne
Ne(i)
Nf
Nf(i)
Nj
Nj(i)
NL1
NL1(i)
NL2
Np(i)
Np2(i)
Nr
Nt
Nt(i)

4.4.15. Zones Nc1 / Nc2

Caractéristiques générales

Les secteurs Nc sont définis afin de permettre :

- l'exploitation des matériaux du sous-sol d'une part ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation des matériaux du sous-sol d'autre part ;

Ces deux secteurs correspondent au périmètre de la carrière de Liré, incluant son projet d'extension.

Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédent

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Il s'agit ici de permettre le maintien d'une activité économique importante pour la commune d'Orée d'Anjou. Par ailleurs, l'exploitation des richesses du sous-sol répond à des besoins, y compris locaux, en matériaux de construction.



Justification des besoins de développement de la carrière du Fourneau à Liré :

Le projet de PLU vise à accompagner le développement futur du site de la carrière du Fourneau, existante depuis 1982, sur un périmètre de l'ordre de 15 hectares. Cette extension répond à la fois à des enjeux économiques et sociaux et s'inscrit pleinement en adéquation avec la philosophie ERC (Eviter, Réduire, Compenser) au regard des sensibilités environnementales fortes du milieu au sein duquel s'inscrit ce projet.

Le calcaire Dévonien, matériau rare et à forte valeur ajoutée, extrait de la carrière du Fourneau répond à des besoins locaux importants, au regard de la faiblesse du nombre de gisements dans le Grand Ouest. Elle est la carrière de calcaire dense située le plus à l'ouest de la France. Cette carrière correspond au seul gisement calcaire exploité par la société Charier CM et ne peut donc pas être substitué au sein de l'entreprise.

Cette carrière n'assure pas uniquement une production classique à destination des entreprises de Travaux publics, mais elle assure également une fourniture de produits carbonatés servant de matière première à des industries spécifiques.

En effet, les débouchés des productions de la carrière du Fourneau sont multiples et notamment liés à :

- L'agriculture : amendements calcaires, chaux, alimentation animale…
- L'industrie de la fonderie : Loire Atlantique, Ille et Vilaine, Côtes d'Armor…
- L'industrie cimentière ;
- La préfabrication béton ;
- L'environnement : traitement des fumées de la centrale électrique de Cordemais ;

Par ailleurs, en lien avec la rareté de la matière, au sein du schéma régional des carrières des Pays de Loire en cours d'élaboration par la DREAL, cette carrière a été intégrée à un groupe de gisements dits « d'intérêt régional, dont l'intérêt existe du fait de la faible disponibilité de la substance au niveau régional, et avec une forte dépendance d'une activité répondant à des besoins peu évitables des consommateurs ».

- **Des enjeux économiques locaux importants :**

Les ventes de la carrière du Fourneau à Liré, ces dernières années, ont été les suivantes :

Année	2015	2016	2017	2018
Tonnage	403 000	437 000	473 000	548 000

Sur ces 548 000 tonnes, dont 430 000 tonnes concernaient des produits carbonatés à forte valeur ajoutée, dont :

- 311 000 tonnes pour MEAC et les industries agricole, agro-alimentaire et de la chimie, à Erbray (44), Saint-Malo (35) et Pontrieux (22),
- 104 400 tonnes pour CADDAC et l'industrie du ciment, à Donges (44),
- 8 500 tonnes pour l'industrie de la préfabrication du béton, à Ancenis (44) et à Chazé-Henry (49),
- 5 700 tonnes pour des fonderies, à Ancenis (44), Soudan (44) et Ploërmel (56),

- 118 600 tonnes à destination de chantiers de travaux publics locaux.

La carrière emploie actuellement 10 personnes et génère un nombre important d'emplois indirects chez des fournisseurs locaux (carburant, explosifs, tuyauterie, maintenance industrielle, transports et restauration…) et des clients (MEAC à Erbray (44), Carboloire et CADDAC à Donges (44)…). Si la carrière devait fermer, ce sont entre autres, les activités de la société MEAC qui seraient menacées, dont les emplois du site d'Erbray. En effet, 61 personnes y travaillent à la transformation de 295 000 tonnes de matières premières calcaire issues de la carrière du Fourneau.

L'enjeu économique lié à la carrière concerne également, par voie de conséquence, la filière agricole, puisqu'une raréfaction en carbonate dans la région, nécessiterait un approvisionnement plus lointain (environ 200 km supplémentaires) répercutant un coût supplémentaire à un secteur agricole régional déjà malmené.

Au-delà de l'impact économique direct en termes d'emplois, l'absence de site de production équivalent dans le Grand Ouest implique un approvisionnement plus lointain (200 km) impactant nécessairement l'économie locale, les émissions de gaz à effet de serre (bilan carbone en matière d'approvisionnement de matériaux estimé à **490 T CO2/an aujourd'hui contre 2 020 T CO2/an** en cas de fermeture de la carrière).

L'extension programmée de la carrière permettra, à terme, la mise en œuvre d'une Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) sur le site d'extraction actuel. La mise en œuvre de cette installation répondra à la fois à l'objectif de **rationalisation** (valorisation des déblais de chantier locaux) et à celui du **double fret** (moindres émissions de GES). Cette ISDI pourrait disposer d'une capacité de stockage importante estimée entre 60 000 à 120 000 tonnes / an.

- **Evaluation du besoin à une échelle élargie (Département de Maine et Loire)**

Les carrières de Châteaupanne (Montjean-sur-Loire) et du Fourneau (Liré) sont les deux dernières carrières du département à extraire des calcaires du Dévonien (ère primaire, datant de plus 250 millions d'années) et donc des matériaux à destination des industries demandeuses en carbonates très purs et denses. Les gisements calcaires exploités aux Fourneaux et à Châteaupanne présentent des caractéristiques mécaniques de densité, de dureté et de pureté très demandées dans certaines industries qui transforment les carbonates. Les autres carrières de calcaire les plus proches des Pays de la Loire et présentes en Vendée et à l'Est du Maine-et-Loire exploitent des gisements d'âges inférieurs (ère secondaire, entre 66 et 250 millions d'années d'âge) et produisent des matériaux inadaptés à ces usages industriels du fait de leurs natures plus crayeuses et argileuses.

Les autres carrières de calcaire, les plus proches, présentes en Vendée et à l'Est du Maine-et-Loire exploitent des calcaires d'âges inférieurs (ère secondaire, entre 66 et 250 millions d'années d'âge) et produisent des matériaux inadaptés à ces usages industriels du fait de leurs natures plus crayeuses, argileuses,…

Une troisième carrière du même type existait à Saint-Aubin-de-Luigné, mais l'arrêté préfectoral d'exploitation a été annulé par décision du tribunal administratif en 2017.

Le marché global est pour ces produits calcaires est d'environ 750 000 tonnes dans les départements de Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire.

La carrière de Châteaupanne a vendu ces dernières années entre 250 et 300 000 tonnes par an : la répartition des filières d'écoulement en 2014 (250 000 tonnes) était de :

- 135 000 tonnes à destination de la société des carbonates de Châteaupanne, pour la chimie, l'agriculture et l'agroalimentaire, à Montjean-sur-Loire,

- 90 000 tonnes pour les bétons prêts à l'emploi et préfabriqués, dans un rayon de 25 km,

- 25 000 tonnes pour les travaux publics localement.

Cependant, il est indiqué dans sa demande d'autorisation en cours d'instruction, une production limitée dans les années à venir à 200 000 tonnes par an, soit 26% de la demande globale.

Le marché global pour les produits calcaires correspond à ceux exploités actuellement sur la carrière des Fourneaux est actuellement d'environ 750 000 tonnes à l'échelle des départements de Loire-Atlantique et de Maine-et-Loire. La carrière de Châteaupanne a vendu ces dernières années entre 250 et 300 000 tonnes par an et il est indiqué dans sa demande d'autorisation en cours d'instruction que la production du site sera limitée dans les années à venir à 200 000 tonnes par an, soit 26% de la demande globale. La carrière CHARIER CM des Fourneaux répond ainsi au complément nécessaire à la fourniture de l'autre part des quantités du marché existant (soit, 74%). Il apparaît aujourd'hui nécessaire que les deux sites des Fourneaux et de Châteaupanne puisse proposer à la vente leurs matériaux pour assurer les besoins des industries spécialisés de la région.

Aussi, au regard des besoins et dynamiques exprimés supra et de la réalité de l'utilisation des matériaux à l'échelle élargie du Département, un maintien d'une capacité de développement apparaît, sous l'angle économique et approvisionnement de la ressource, indispensable sur le site du Fourneau à Liré.

- **L'inscription au site d'un site aux enjeux environnementaux majeurs**

Le site d'extension se positionne au cœur même du lit majeur de la vallée de la Loire. A ce titre, il présente un intérêt écologique majeur au niveau national, tant sur des aspects faunistiques et floristiques que sur leur fonction écologique.

L'ensemble de la zone étudiée fait partie intégrante d'un périmètre Natura 2000 nommé « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CE ET ZONES ADJACENTES ». Dans ce cadre, plusieurs zonages s'appliquent aux espaces expertisés :

- ZPS (Zone de Protection Spéciale) : n° FR5212002, nommée « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CE ET ZONES ADJACENTES » ;

- SIC (Sites d'Importance Communautaire) : n° FR5200622, nommée « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES AUX PONTS-DE-CE ET ZONES ADJACENTES ».

Les démarches historiques d'inventaires de la faune et de la flore dans la vallée de la Loire ont également permis l'identification et la délimitation de zones présentant un intérêt marqué d'un point de vue écologique et matérialisées par les zonages suivants :

- ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type II (2ème génération) : n° 20000000, nommée « VALLEE DE LA LOIRE A L'AMONT DE NANTES »,

- ZNIEFF de type I (2ème génération) : n° 20000014, nommée « ZONE BOCAGERE ENTRE CHAMPTOCEAUX ET SAINT-FLORENT-LE-VIEIL » ;

- ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) : n° PL11, nommée « VALLEE DE LA LOIRE DE NANTES A MONTSOREAU ».

Plus globalement, la vallée de la Loire a été également reconnue comme Zones Humides d'Importance Nationale, le périmètre concerné ici étant dénommé « LA LOIRE (ENTRE MAINE ET NANTES) » (n° FR51130202).

Elle est également localisée dans le périmètre de la DTA Estuaire de la Loire pour son importance paysagère et écologique.

Le CPIE Loire Anjou a réalisé une expertise biologique complète du périmètre d'extension initial (25 ha) durant les années 2010, 2011, 2012 et 2014 ; ce qui lui permet d'avoir une vision extrêmement fidèle des enjeux biologiques en place.

En toute logique, les investigations ont confirmé l'intérêt biologique du site inclus dans la zone Natura 2000. Au total, 471 espèces ont été inventoriées dans l'aire d'étude. Parmi elles, 36 sont « patrimoniales » (protégées et/ou menacées). Egalement, quatre habitats figurant aux annexes de la Directive européenne du même nom ont été localisées.

Au regard de la riche en biodiversité du site d''études, le projet d'extension de carrière retenu dans le PADD et traduit dans les pièces réglementaires s'appuie sur le scénario le mieux-disant en matière d'enjeux environnementaux à savoir l'assurance que les milieux naturels à enjeux forts à très forts seront maintenus assurant ainsi la protection maximale espèceset habitats d'importance majeure. En conséquence le périmètre retenu en vue de l'extension porte sur 15 hectares contre 24 hectares initialement identifiés.

Egalement, il prescrit une protection forte et systématique des éléments naturels constituant la zone tampon de la carrière et son extension (EBC, Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, application des prescriptions des SAGE en vigueur) : haies, cours d'eau, zones humides et boisements. A cela, s'ajoutent l'assurance que les premières mesures de compensation identifiée par le CPIE et en accord avec le carrier soit réalisables dans le cadre du projet urbain à savoir :

- L'assurance d'un *plan de gestion écologique de 110 hectares de parcelles agricoles* constituant la zone tampon de la carrière en cours d'acquisition par le carrier. Son classement en N assurera le

maintien des espaces concernés en parcelles à caractère agro-naturel ;

- *La création de prairies de fauche :* mesure assurée par un classement en N et une identification en « Val de Loire » de l'espace concerné réduisant de fait tout aménagement et construction contraire à l'activité agricole ;

- *Création de 4 km de haies bocagères :* Le PLU n'interdit pas ou ne remet pas en cause de telle création de haies bocagères issue de gestion adéquate de haies en mauvaise état ou la plantation de nouvelles ;

- *Restauration de zones humides* par le remplacement de peupleraies en prairies humides : le PLU évite la protection de ces milieux sylvicoles permettant ainsi leur arrachage pour une gestion des espaces agro-naturels en prairies humides.

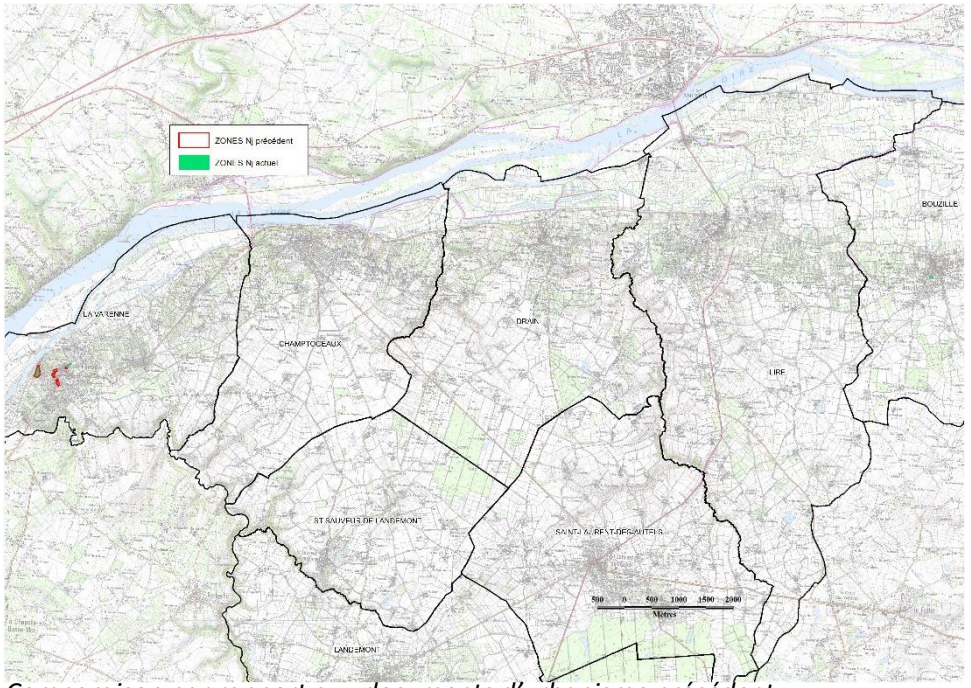
Ainsi malgré une dénaturation des espaces naturels et paysagers en place, le projet urbain accompagne le développement de la carrière en vue de son intégration optimale dans son environnement.

Enfin, l'extension de la carrière nécessite le détournement d'un cours d'eau pouvant induire de fait des modifications hydrologiques dans le secteur. Cependant, si le PLU permet de rompre le cours d'eau puisque le secteur concerné n'est pas identifié dans le zonage, il facilite son détournement par une réglementation autorisant l'exhaussement et l'affouillement dans l'espace susceptible d'être concerné. Les risques pour le milieu aquatique local sont alors réduits.

4.4.16. Zone Nj

Caractéristiques générales

La zone Nj correspond aux secteurs de jardins (cultivés ou paysagers) identifiés au sein du PLU. Ces jardins ont vocation à être préservés de toute urbanisation. Seules quelques constructions annexes peuvent être autorisées (annexes complémentaires de l'activité de jardinage réalisée dans la zone).



Comparaison par rapport aux documents d'urbanisme précédent

Objectifs de la zone dans le cadre du présent PLU

Le PADD fixe comme objectif la préservation de l'identité des bourgs et le maintien de leur caractère aéré au regard des actions de densification engagées dans le cadre du projet.

4.4.17. Zones NL1 / NL2

Caractéristiques générales

Les zones Nl sont définies en vue de permettre l'aménagement d'équipements de loisirs ou de valorisation touristique (hors hébergements). Seuls les aménagements légers sont autorisés au sein de la zone.

4.4.18. Zone Nr

Caractéristiques générales

La zone Nr correspond aux secteurs de bâti remarquable au sein desquels la valorisation des bâtiments a vocation touristique est autorisée (gîtes, salles de réception…). Il s'agit ici de permettre à la fois la valorisation de bâtis identitaires du territoire mais également de proposer une offre complémentaire en matière d'hébergement touristique. Un secteur est identifié dans le PLU. Il s'agit du secteur de la Mésangeau (Drain).

4.4.19. Zone Nf

Caractéristiques générales

La zone Nf est définie afin de protéger les espaces forestiers. Sont en effet seulement autorisées les installations liées à l'exploitation forestière. Cette zone s'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD visant la valorisation, y compris économique, des paysages et des ressources.

4.4.20. Zone Nt

Caractéristiques générales

Zone réservée au renforcement et à la création d'hébergements touristiques (campings, hébergements insolites…).

4.5. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

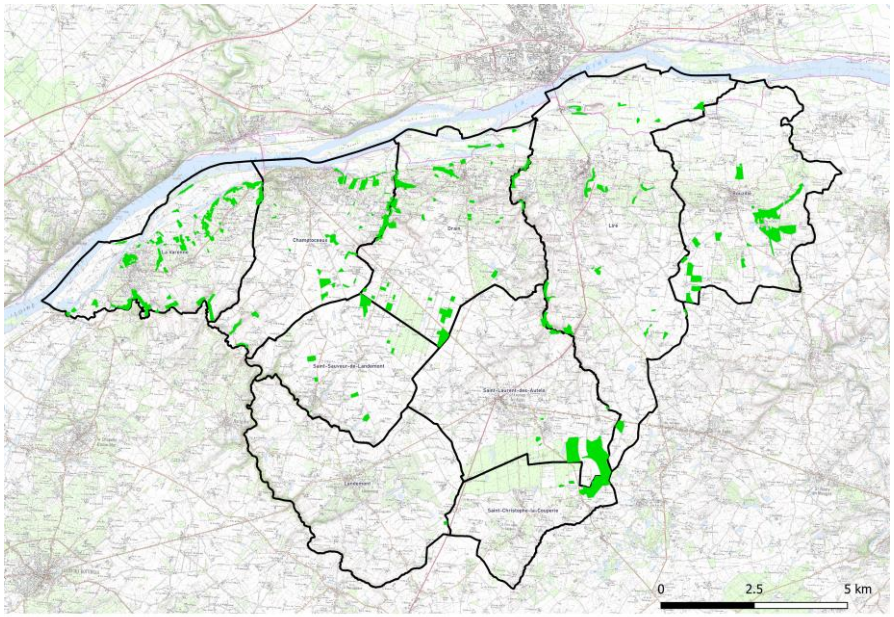
4.5.1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

En application de la Loi Paysage, des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

Les EBC identifiés concernent les boisements existants. Tout boisement faisant l'objet d'un plan simple de gestion (d'une surface de plus de 4 ha dans le Maine-et-Loire) n'a pas été identifié comme Espace Boisé Classé.

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas. Notamment tous les boisements au sein de la zone d'influence de la carrière et son extension ont été identifié en EBC quel que soit leur superficie.

Sur la commune d'Orée d'Anjou, on retrouve **379,14 ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.**



Carte des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

4.5.2. Les haies identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies bocagères du territoire ont fait l'objet d'un inventaire participatif avec des groupes de travail constitués par les commissions communales déléguées. Dans un objectif d'homogénéité sur l'ensemble d'Orée d'Anjou, cet inventaire participatif s'est substitué aux anciens inventaires et classements des haies des précédents PLU (toutes les communes déléguées étaient concernées, exceptée Saint-Laurent-des-Autels).

Les groupes de l'inventaire participatif ont été composés d'élus, agriculteurs, randonneurs et chasseurs. L'inventaire a consisté à localiser géographiquement les haies bocagères et en détailler les caractéristiques. Le bureau d'études a procédé à l'analyse des résultats, en identifiant sur les plans, à terme celles qui présentent un intérêt écologique, hydraulique et/ou paysager.

A partir des données renseignées pour chaque haie par les groupes de travail, les haies à protéger ont été identifiées de la manière suivante :

<u>Haies d'intérêt paysager</u>

- **Critères déterminant l'intérêt paysager d'une haie :**
  - Une haie multi-spécifique ;
  - Une haie continue ;
  - Une haie le long des chemins, sentiers et axes routiers ;
  - Une haie intégrant le front urbain et le bâti dans le paysage ;

- Une haie caractéristique des paysages du territoire.

- **Parmi les haies d'intérêt paysager, le choix de protection retenu porte sur :**

  - Les haies d'intérêt paysager en bordure de voie (chemins ou routes) ;

  - Les haies d'intérêt paysager autour des enveloppes urbaines principales (périmètre de 500 mètres autour des bourgs et villages principaux) ;

  - Les haies comportant un ou plusieurs arbres têtards au sein du site Natura 2000 de la Vallée de la Loire. Le critère de présence d'arbre têtard a été retenu comme élément paysager identitaire de la Vallée de la Loire et du territoire de la commune d'Orée d'Anjou. Il est donc proposé la protection des haies du site Natura 2000 de la Vallée de la Loire qui comportent un ou plusieurs arbres têtards.

Haies d'intérêt hydraulique

- **Critères déterminant l'intérêt hydraulique d'une haie :**

  - Haie en bordure de cours d'eau ou zone humide ;

  - Haie en bordure de fossé ou sur talus ;

  - Haie perpendiculaire à la pente.

- **Le choix de protection retenu porte sur l'ensemble des haies d'intérêt hydraulique.**

Haies d'intérêt écologique

- **Critères déterminant l'intérêt écologique d'une haie :**

  - Haie dense et continue, faisant office de corridor pour la circulation de la faune ;

  - Haie multi-strates ;

  - Haie multi-spécifique, contribue à la richesse du milieu naturel.

- **Parmi les haies d'intérêt écologique, le choix de protection retenu porte sur :**

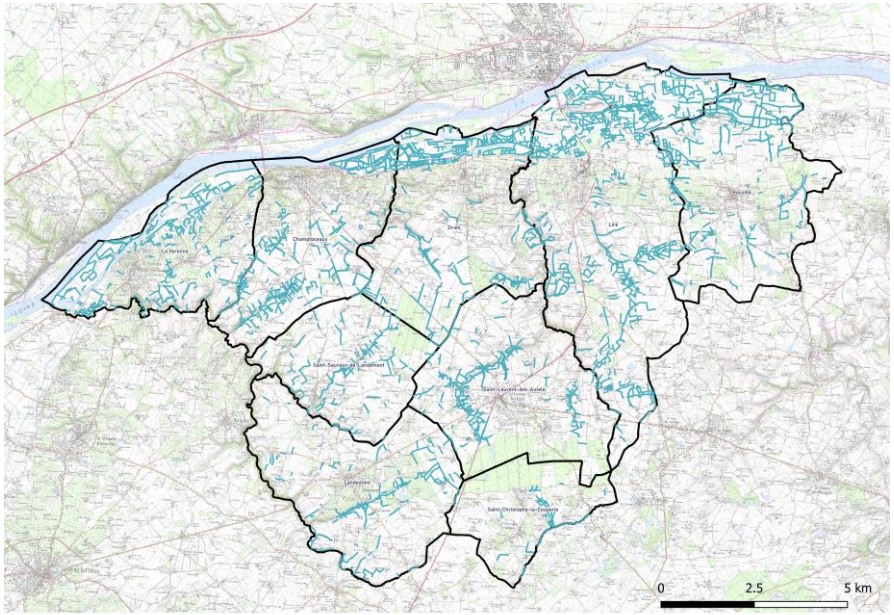
  - Les haies d'intérêt écologique comprises dans les réservoirs de biodiversité ainsi que toutes les haies inventoriées dans les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue.

Cette proposition des types de haies à protéger et du linéaire a été faite à la commune d'Orée d'Anjou et validée. Ce linéaire a été retravaillé en concertation avec les agriculteurs par commune déléguée et validé par les élus des communes déléguées.

Sur la totalité des communes déléguées d'Orée d'Anjou, **411 km de linéaires de haies** sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression de haies identifiées en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la

commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.



Carte des haies et des boisements identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

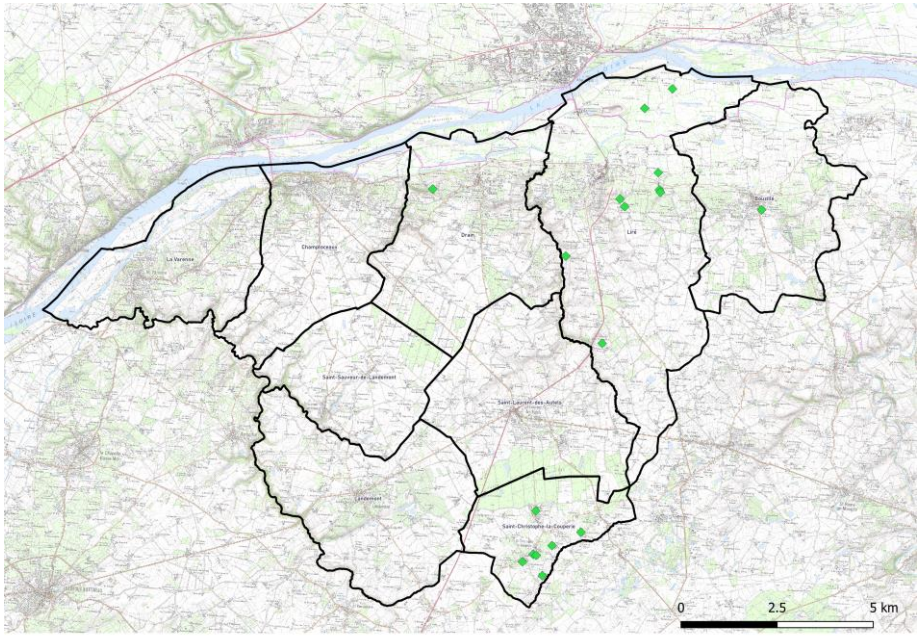
4.5.3. Les arbres à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-19, le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des arbres remarquables à protéger.

Les arbres identifiés dans les précédents PLU ont été reportés au règlement graphique du PLU d'Orée d'Anjou, avec mise à jour et validation au cas par cas par les communes déléguées.

18 arbres à protéger ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression d'arbres identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.



Carte des arbres à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

4.5.4. Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le Plu fait figurer l'ensemble des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire communal validé par la CLE. Il les protège au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

« *Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides de plus de 1 000 m² est strictement interdit, sauf mesures compensatoires préalablement définies.*

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLU ne présage pas de l'absence (ou de la présence certaine) de zones humides sur les secteurs non identifiés, de la même manière qu'une zone humide identifiée ne garantit pas l'exactitude de son tracé et peut faire l'objet de contre-expertises le cas échéant. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide identifiée au plan de zonage doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels. »

Il est à noter que les réserves d'irrigation agricole, identifiées dans le cadre des inventaires ZH, ont été retirées des cartographies et ce, afin de tenir de la réalité d'occupation du sol.

4.5.5. Les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (patrimoine ponctuel, patrimoine linéaire, constructions)

En application de l'article L151-19, le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au :

- Patrimoine bâti ;
- Patrimoine vernaculaire ponctuel ;
- Patrimoine vernaculaire linéaire.

Les communes déléguées ayant au préalable identifié les éléments de patrimoine bâti dans leur PLU en vigueur sont les suivantes : Bouzillé, Drain, Liré, Saint-Christophe-La-Couperie et La Varenne. Les éléments identifiés aux précédents PLU ont ainsi été reportés sur le règlement

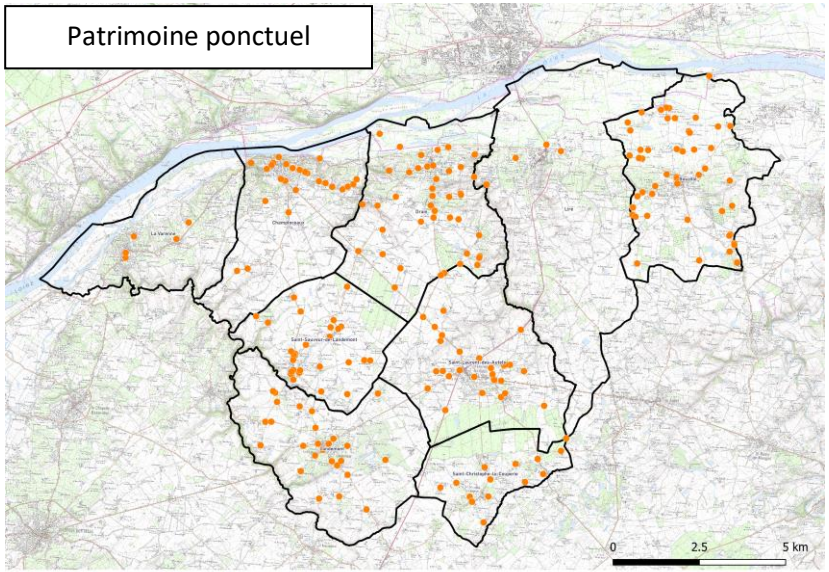
graphique du PLU d'Orée d'Anjou, avec toutefois une mise à jour avec les communes déléguées en groupes de travail.

Sur la base des inventaires sur ces communes et dans un objectif d'homogénéité sur l'ensemble du territoire quant au choix des éléments à protéger, le bureau d'études a proposé l'identification d'éléments de patrimoine bâti sur les communes déléguées n'ayant pas d'inventaire : Champtoceaux, Landemont, Saint-Sauveur-de-Landemont et Saint-Laurent-des-Autels. Le choix des éléments a été validé en groupes de travail en communes déléguées et repris au cas par cas.

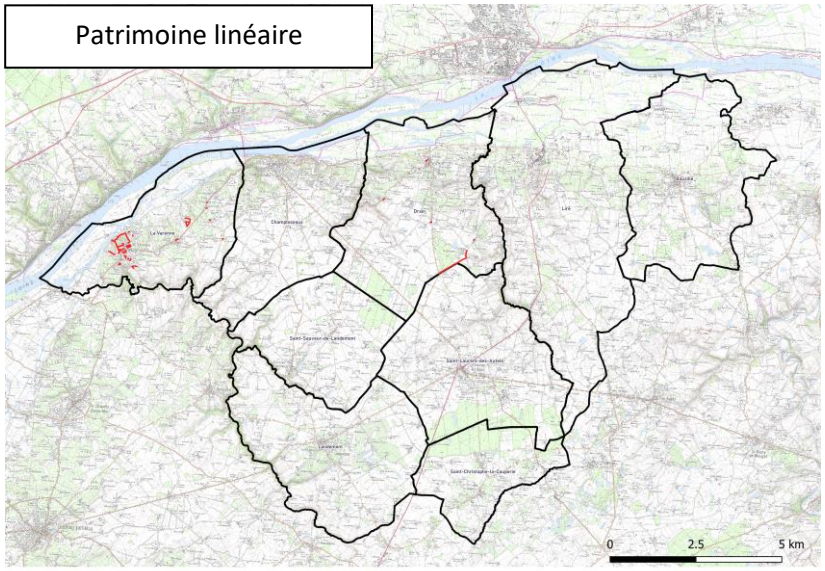
Ainsi, sont protégés sur le territoire :

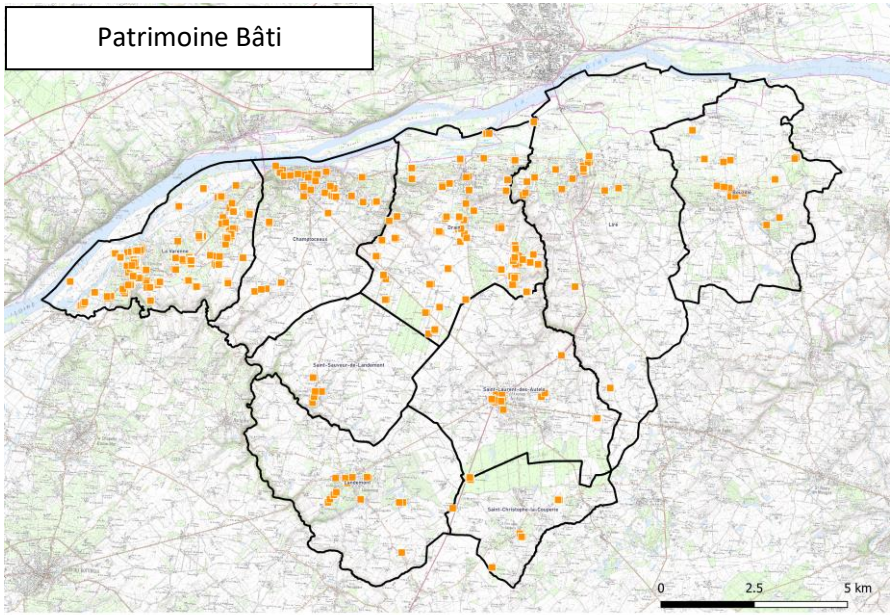
- **Patrimoine bâti : 939 entités ;**
- **Patrimoine ponctuel : 231 entités**
- **Patrimoine linéaire (murs) : 5,03 km.**

Patrimoine ponctuel



Patrimoine linéaire





Le règlement spécifie pour ces éléments de patrimoine local que doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Celui-ci pourra être refusé si la démolition n'est pas justifiée par des critères de sécurité ou de salubrité publique.

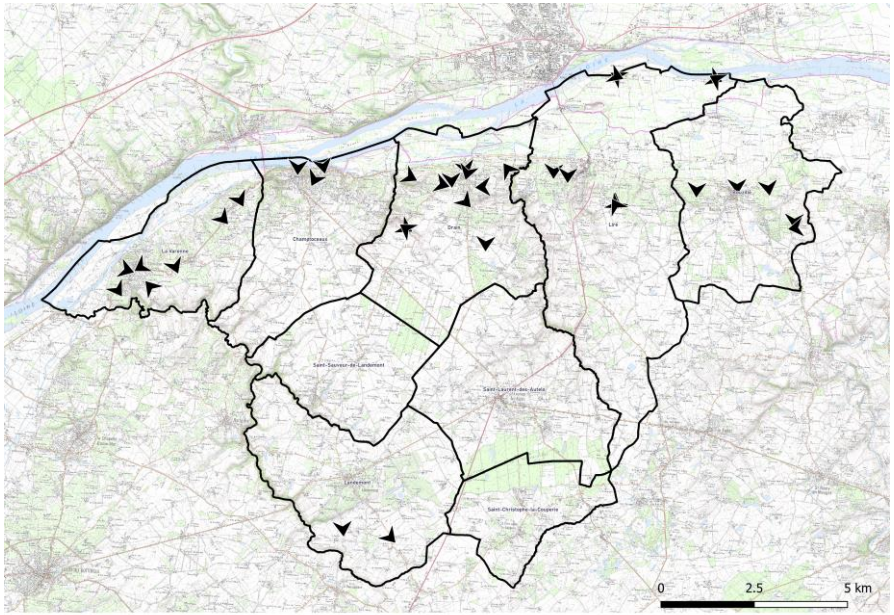
4.5.6. Les cônes de vue à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19, le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des cônes de vue dont la perspective devra être conservée.

Le bureau d'études a procédé à une prélocalisation des cônes de vue remarquables du territoire. Ces perspectives donnent à voir des paysages ouverts par dégagement visuel, notamment la vallée de la Loire et ses versants opposés, mais également des silhouettes de bourg en promontoire et éléments de patrimoine bâti. Les cônes pré-localisés ont été discutés en groupe de travail en communes déléguées et validés.

On retrouve sur l'ensemble du territoire **37 cônes de vues**, principalement sur la partie Nord du territoire. Les communes déléguées de Saint Sauveur de Landemont et Saint Laurent des Autels n'ont pas répertoriés de cônes de vue.

Le règlement spécifie ainsi que les éventuelles urbanisations situées dans ces cônes de vue devront préserver la percée ou transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elle jouxte.



Carte des cônes de vue identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

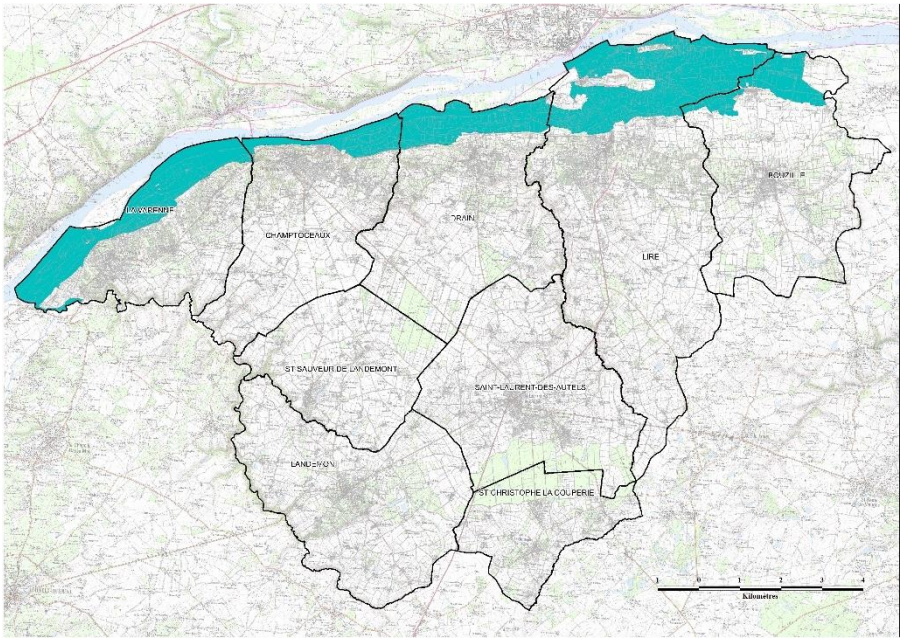
4.5.7. Tramage Val de Loire (Natura 2000)

Le Val de Loire, reconnu pour ses milieux naturels à fort intérêt écologique et ses paysages d'exception (zones Natura 2000, zones identifiées en tant qu'espaces naturels à intérêt exceptionnel protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire – DTA), fait l'objet d'une protection spécifique par une prescription graphique. Le Val de Loire représente un intérêt paysager, écologique et patrimonial à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour de motifs d'ordre culturel, historique ou écologiques. A ce titre, il peut être identifié au sein des documents graphiques du PLU et est ainsi protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

La délimitation de cette prescription graphique tient compte et intègre en quasi-totalité les zones Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes » (ZPS FR212002) et « Vallée de la Loire de Nantes aux ponts de Cé et ses annexes » (FR5200622) ainsi que les espaces naturels à intérêt exceptionnel protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire (DTA). La délimitation de cette prescription graphique tient également compte de l'occupation du sol urbanisée, la présence d'exploitations agricoles, de stations d'épuration en service ou en projet, d'activités touristiques ou de loisirs, de façon à ne pas porter sur ces zones.

Par défaut, dans ce secteur, toute construction, installation et aménagement est interdite sauf exception portant sur des projets d'intérêt général conforme aux dispositions du Code de l'Environnement.

Tout travaux ayant pour objet de détruire un élément patrimonial, écologique ou paysager composant l'ensemble paysager et écologique de la vallée de la Loire doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Cette dernière sera refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Les travaux visant à restaurer et conforter les caractéristiques paysagères et écologiques du Val de Loire sont quant à eux souhaités et favorisés, ils feront également l'objet d'une autorisation préalable.



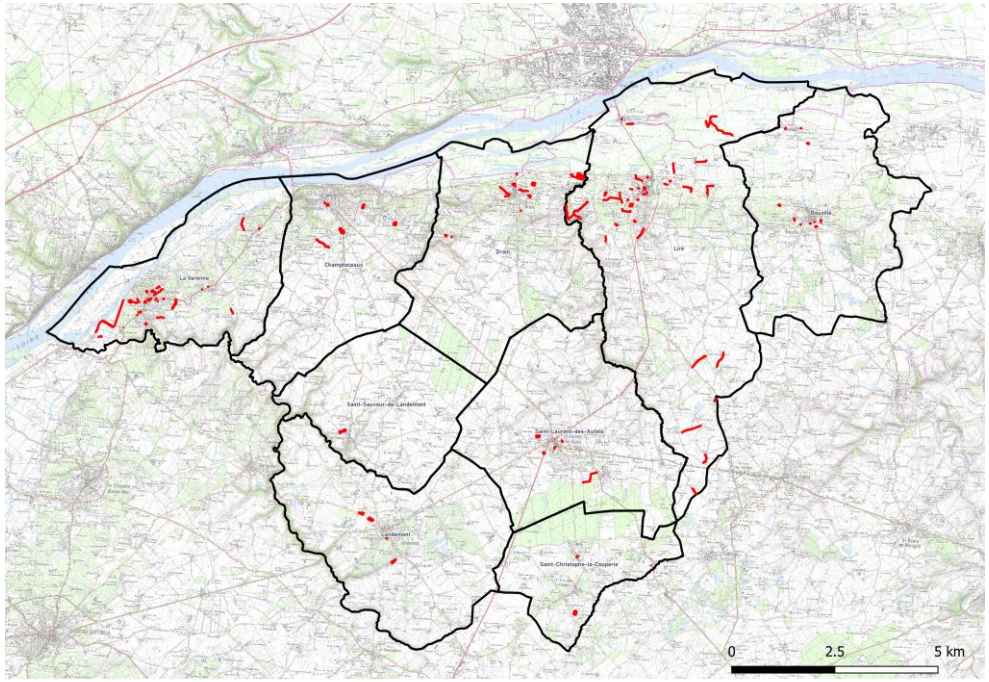
4.5.8. Les emplacements réservés

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé.

Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ;

NB : il peut utilement être rappelé que certains emplacements réservés seront concernés par une évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'arrêté préfectoral n°2014030-002.



N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
1	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzillé	76
2	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzillé	122
3	Créer une jonction entre deux chemins ruraux	Commune	Bouzillé	150
4	Création d'accès	Commune	Bouzillé	177
5	Sécurisation de carrefour	Commune	Bouzillé	213
6	Création d'accès	Commune	Bouzillé	391
7	Élargissement d'accès	Commune	Bouzillé	695
8	Création d'accès	Commune	Bouzillé	780
9	Création d'accès	Commune	Bouzillé	800
10	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Bouzillé	1248
11	Création d'une station d'épuration	Commune	Bouzillé	1260
12	Création d'accès	Commune	Champtoceaux	240
13	Extension de l'école	Commune	Champtoceaux	1815
14	Création d'un bassin d'orage	Commune	Champtoceaux	2608
15	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4140
16	Aménagement de carrefour	Commune	Champtoceaux	4347
17	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Champtoceaux	4352
18	Voie de désenclavement	Commune	Champtoceaux	4584
19	Aménagement de sécurité (visibilité au carrefour)	Commune	Drain	67
20	Liaison douce	Commune	Drain	88
21	Aménagement de loisir	Commune	Drain	468
22	Liaison douce	Commune	Drain	551
23	Création d'une unité de traitement des eaux usées	Commune	Drain	1222
24	Liaison douce	Commune	Drain	1338
25	Extension de l'école	Commune	Drain	1552

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
26	Extension du cimetière	Commune	Drain	2556
27	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Drain	4929
28	Création d'une station d'épuration	Commune	Drain	19132
29	Élargissement de carrefour	Commune	La Varenne	21
30	Élargissement de voirie	Commune	La Varenne	70
31	Liaison douce	Commune	La Varenne	75
32	Liaison douce	Commune	La Varenne	89
33	Passage de canalisation	Commune	La Varenne	108
34	Liaison douce	Commune	La Varenne	114
35	Élargissement de la rue de la Loire	Commune	La Varenne	121
36	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	147
37	Sécurisation de carrefour	Commune	La Varenne	155
38	Liaison douce	Commune	La Varenne	179
39	Liaison douce	Commune	La Varenne	207
40	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	228
41	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	288
42	Aménagement d'un ouvrage de sécurisation des flux	Commune	La Varenne	307
43	Liaison douce	Commune	La Varenne	366
44	Aménagement d'espace public	Commune	La Varenne	371
45	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	409
46	Liaison douce	Commune	La Varenne	517
47	Élargissement pour sécurisation des flux	Commune	La Varenne	541
48	Élargissement du chemin	Commune	La Varenne	554
49	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	584
50	Espace destiné à la rétention d'eaux de ruissellement	Commune	La Varenne	589
51	Liaison douce	Commune	La Varenne	635

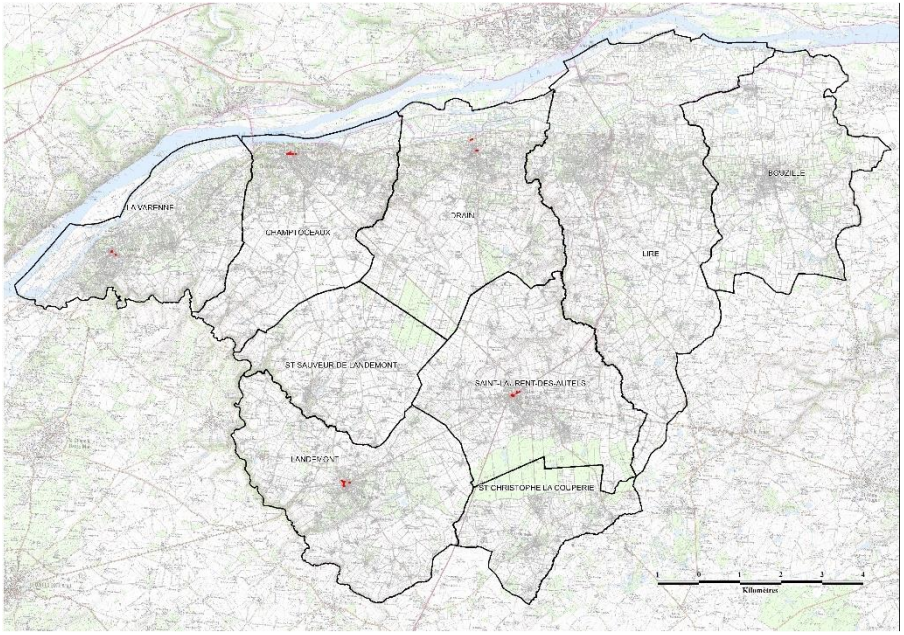
N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
52	Équipement public ou extension d'équipement public	Commune	La Varenne	723
53	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	735
54	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	808
55	Création de stationnement	Commune	La Varenne	948
56	Création de stationnement	Commune	La Varenne	1251
57	Extension de l'unité de traitement des eaux usées	Commune	La Varenne	1336
58	Plantation d'une haie d'essences locales	Commune	La Varenne	2966
59	Création de stationnement	Commune	La Varenne	3598
60	Réalisation d'une liaison viaire	Commune	La Varenne	5161
61	Création de stationnement	Commune	Landemont	658
62	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	Landemont	3802
63	Extension de la station d'épuration	Commune	Landemont	3891
64	Extension du pôle culturel, sportif et de loisirs	Commune	Landemont	5644
65	Liaison douce	Commune	Liré	40
66	Création d'accès	Commune	Liré	49
67	Aménagement de carrefour	Commune	Liré	51
68	Élargissement de voirie	Commune	Liré	106
69	Élargissement de voirie	Commune	Liré	147
70	Liaison douce	Commune	Liré	155
71	Élargissement de voirie	Commune	Liré	192
72	Création d'accès	Commune	Liré	199
73	Acquisition de voirie	Commune	Liré	206
74	Recalibrage de la voie des Chauvins	Commune	Liré	216
75	Aménagement de carrefour	Commune	Liré	224
76	Liaison douce	Commune	Liré	267
77	Liaison douce	Commune	Liré	309

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
78	Création d'accès	Commune	Liré	310
79	Acquisition de voirie	Commune	Liré	340
80	Création d'accès	Commune	Liré	449
81	Acquisition de voirie	Commune	Liré	732
82	Liaison douce	Commune	Liré	754
83	Élargissement de voirie	Commune	Liré	759
84	Création de stationnement	Commune	Liré	766
85	Acquisition de voirie	Commune	Liré	778
86	Élargissement de voirie	Commune	Liré	853
87	Aménagement de la zone d'équipements	Commune	Liré	896
88	Création d'accès	Commune	Liré	940
89	Acquisition de voirie	Commune	Liré	944
90	Liaison douce	Commune	Liré	955
91	Aménagement de voirie et de carrefour	Commune	Liré	1029
92	Liaison douce	Commune	Liré	1056
93	Assainissement eaux usées et eaux pluviales	Commune	Liré	1103
94	Acquisition de voirie	Commune	Liré	1181
95	Acquisition de voirie	Commune	Liré	1196
96	Création d'accès	Commune	Liré	1442
97	Acquisition de voirie	Commune	Liré	1869
98	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	1870
99	Rectification des champs de visibilité	Commune	Liré	2078
100	Création de bassin d'eaux pluviales	Commune	Liré	2208
101	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	2502
102	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	2730

N°	Objet	Destinataire	Commune	m²
103	Acquisition de voirie	Commune	Liré	3002
104	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	3260
105	Liaison douce	Commune	Liré	9196
106	Aménagement pour continuité de chemin de randonnée	Commune	Liré	9320
107	Élargissement et sécurisation d'accès	Commune	St-Christophe-la-Couperie	25
108	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	St-Christophe-la-Couperie	809
109	Création d'une unité de traitement des eaux usées	Commune	St-Christophe-la-Couperie	5788
110	Liaison douce	Commune	St-Laurent-des-Autels	180
111	Création de voirie	Commune	St-Laurent-des-Autels	601
112	Aménagement de carrefour	Commune	St-Laurent-des-Autels	1350
113	Liaison douce	Commune	St-Laurent-des-Autels	1524
114	Aménagement pour des compensations eaux pluviales	Commune	St-Laurent-des-Autels	3875
115	Élargissement/Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de-Landemont	1294
116	Élargissement/Aménagement du cimetière	Commune	St-Sauveur-de-Landemont	2959

4.5.9. Les linéaires le long desquels la diversité commerciale doit être préservée au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Afin de mettre en œuvre l'objectif de préservation de l'animation des cœurs de bourgs, le PLU prévoit l'identification de linéaires commerciaux, tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme à l'article L151-16. Il s'agit en effet d'interdire tout changement de destination compromettant la vocation commerciale de la façade sur des espaces jugés stratégiques.



4.5.10. Les zones non aedificandi

Une zone est dite *« non aedificandi »* lorsque celle-ci ne peut être ni aménagée ni bâtie au vu des enjeux présents sur le site. Ces enjeux sont divers : sécurité, préservation des nuisances etc

4.5.11. Les cheminements à créer ou conserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Afin de développer les continuités piétonnes sur le territoire et plus particulièrement les liaisons entre le centre bourg des communes et la périphérie, le code de l'urbanisme prévoit au titre de l'article L151-38 la possibilité de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public »*

4.5.12. Les périmètres de gel définis au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

La commune déléguée de Champtoceaux travaille avec le CAUE à la mise en œuvre d'un projet de reconquête d'un îlot de centre-ville, entre les rues Jean V et Hippolyte Maindron. Il s'agit de proposer un programme de logements (dont une part significative de logements sociaux) tout en intégrant l'extension des équipements voisins (école, théâtre…) et en redéfinissant les conditions d'accès.

Ne disposant pas de l'ensemble du foncier pour la mise en œuvre de ce programme stratégique, la commune souhaite se laisser le temps de la réflexion quant à l'aménagement de ce site stratégique en ayant recours à l'outil dit du « périmètre de gel ».

4.3. Grands principes de l'élaboration du règlement

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de […] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8.* ».

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction règlementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de la commune d'Orée d'Anjou

La commune d'Orée d'Anjou a délibéré sur le choix d'appliquer la nouvelle mouture du règlement liée à la modernisation du code de l'urbanisme effective depuis le 1er janvier 2016. De ce fait, la philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9).

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)

De plus l'article R. 151-13 donne une assise règlementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

ARTICLE UA 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- - L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

3.1. Règle générale

Les constructions ont l'obligation de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

3.2. Dispositions particulières

Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'alignement des constructions voisines,
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, ou pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre qui n'était pas implanté à l'alignement,
- (…)

Article L151-8, le règlement possède une nouvelle structure. Il arbore une structure thématique autour de trois sous sections :

- **Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions**

- **Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,**

- **Sous-section 3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés**

Ainsi, sur chaque zone identifiée au plan de zonage s'applique un règlement particulier définissant des dispositions spécifiques à chaque secteur. Ces dispositions se répartissent dans 14 articles intégrés dans les trois grandes thématiques évoquées ci-dessus.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 / OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 6 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 9 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 10 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Équipement et réseaux

ARTICLE 11 / VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 12 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 13 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 14 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

4.3.1 Les dispositions réglementaires en zone urbaine

Sont classés en zone urbaine, les secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont atteint une capacité suffisante pour desservir les constructions à réaliser.

La zone urbaine est composée de deux types de zones :

Les zones urbaines mixtes comprenant :

ZONE	Description et caractéristique
UA	zones urbaines centrales correspondant aux cœurs de bourgs des communes déléguées et à l'intérieur desquelles le bâti est globalement implanté à l'alignement, et ordre continu.
UB	zones urbaines correspondant aux tissus pavillonnaires réalisés en extension des cœurs de bourgs des communes déléguées. Le bâti y est moins dense qu'en zone UA et l'implantation sur la parcelle se fait traditionnellement en recul par rapport aux voies et en retrait par rapport aux limites séparatives. Elle comprend également un sous-

	secteur **UBm** correspondant aux zones pavillonnaires concernées par un cône de vue et devant conserver un gabarit limité.
UH	zones urbaines correspondant aux villages du territoire.

Et les zones urbaines spécifiques comprenant :

ZONE	Description et caractéristique
UE	zones urbaines réservées à l'implantation d'équipements collectifs et aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ;
ULz	secteur pouvant accueillir des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec le zoo de la Boissière-du-Doré, jouxtant la zone.
ULn	secteur pouvant accueillir des structures d'hébergement touristiques et de loisirs, en lien avec le parc Natural'Parc à Saint Laurent
UY	zones urbaines réservées à l'implantation de constructions à vocation d'activités économiques (destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »). Elle comprend également un sous-secteur UYd où seules les activités non nuisantes sont autorisées. Ce sous-secteur est défini autour de l'usine située en centre-bourg de Landemont.

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités (article 1 et 2)

Les articles de cette section détaillent les vocations des constructions, l'usage des sols et les activités présentes sur les zones pour garantir le bon fonctionnement de la commune. **L'objectif est de réguler les usages et les activités** en prenant en compte les nuisances potentielles, les particularités des activités, les caractéristiques dominantes du milieu urbain etc.

Pour cela **l'article 1 fixe les occupations et les utilisations du sol interdites**. Il précise les vocations et les usages non compatibles aux caractéristiques de la zone.

L'article 2 détaille des conditions particulières à cette occupation. Ces conditions s'appuient sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine etc.

En zone urbaine, le contenu de cette sous-section du règlement permet **une grande diversité des fonctions urbaines et des usages**. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone sont interdits au sein de chacune des zones.

Ainsi **au sein des zones UA, UB et UH** à dominante d'habitat **sont interdites les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat**. Il s'agit notamment des activités engendrant des nuisances sonores, olfactives, visuelles tels que l'industrie, les exploitations agricoles, certains entrepôts, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, les parcs résidentiels de loisirs et terrains de camping, les carrières, cela afin de garantir l'attractivité du bourg et des quartiers d'habitat.

En zone UE sont autorisées les activités et installations d'intérêt collectif (scolaire, sportif, culturel, associatifs …) Au sein de cette zone **aucune nouvelle habitation n'est autorisée**.

En zone ULz sont autorisés uniquement les constructions et installations en lien avec le Zoo de la Boissière-du-Doré.

De même que la zone ULz, la zone ULn n'autorise que les constructions en lien avec le parc Natural'Parc à Saint Laurent.

En zone UY sont autorisées les constructions à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires, de bureaux, commerciales, d'hébergements hôteliers, d'entrepôts). Au sein de cette zone **aucune nouvelle habitation n'est autorisée**. **La zone UYd** a vocation à accueillir principalement les **activités industrielles, artisanales susceptibles de générer des nuisances**

***Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* (De l'article 3 à 10 inclus)**

- **Règle d'implantation (article 3, 4, 5) :**

Les articles 3,4 et 5 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 3) :

Afin de conforter le caractère urbain de ces espaces, en zone UA, les constructions doivent s'implanter en alignement, en zones UB et UH, les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Pour les zones urbaines spécialisées, l'implantation des constructions tient compte des particularités des usages. Ainsi, en zone UE l'implantation des constructions d'intérêt collectif est non réglementé. En zone UY et en ULn, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

En zone ULz, l'implantation des constructions est variable :

Les constructions et installations seront implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 154. Toutefois, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies de dessertes interne du secteur. Les bâtiments techniques des services publics ne disposent pas de règles d'implantations minimum.

Le PLU rend possible des implantations différentes des règles générales précédemment énoncées. De nouvelles dispositions particulières sont toutefois édictées :

> Pour des raisons de sécurité : en effet, à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

> Pour favoriser les projets d'ensemble (zones UA, UB) : en effet, lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu.

D'autres dispositions particulières sont prévues en fonction des zones afin de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. En effet, **l'objectif des règles de l'article 3 repose avant tout sur la définition d'une limite dans l'environnement urbain entre les espaces publics et les espaces privés dans le souci de préserver l'intimité des parties privatives.**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 4)

Dans les zones UA UB et UH la liberté est laissée au pétitionnaire de s'implanter en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Cette liberté d'implantation permet une diversification des formes urbaines et une réduction de la consommation d'espace par le développement résidentiel. Par ailleurs ces règles permettent de préserver les espaces d'intimité et les masques solaires. Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction est exigée qui ne peut être inférieure à 3 mètres.

Pour la zone UY, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci est d'au moins 5 mètres**. En cas d'implantation sur au moins l'une des limites séparatives, et afin de limiter le risque de propagation des incendies, un mur coupe-feu devra nécessairement être réalisé le long de ladite limite séparative**.

Pour les zones, **ULz, UE une liberté d'implantation** par rapport aux limites séparatives est également instaurée.

Pour la zone ULn, les constructions s'implantent soit en limite séparative soit à au moins 2mètres. Les bâtiments techniques n'ont pas de règle défini.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 5) **:**

Dans toutes les zones urbaines, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée

- **Les règles de constructibilité (articles 6, 7)**

Dans l'ensemble des zones du PLU l'article 6, relatif à l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé afin de respecter la législation actuelle, privilégiant une réglementation de la forme urbaine plutôt que des droits à construire bruts et favoriser la densification des espaces urbains.

Seules les zones ULz et ULn possèdent une emprise au sol qui s'explique par la spécificité du secteur. La règle est identique dans les deux secteurs

> L'emprise au sol des constructions en zone ULz ne peut excéder 5% de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.
>
> Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'équipements collectifs ou d'intérêt général.

En zones urbaines mixtes (UA, UB et UH) la règle générale de hauteur (article 7) est que **les hauteurs des constructions doivent s'harmoniser avec des constructions environnantes** sans pouvoir excéder une hauteur maximale :

> **En zone UA :** « Elle ne peut excéder 10,00 mètres (R+2+combles ou R+2+attique) à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère »
>
> **En zone UB et UH:** « elle ne peut excéder 7,00 mètres (R+1+combles ou R+1+attique) à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère en zone UB / UB et 3.50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (R+combles ou R+ attique) en zone UBm. »

En zone UY, la hauteur maximale est de 10 mètres.

En zone UE, elle n'est pas règlementée contrairement aux zones Ulz et ULn dont la hauteur maximale est de 7mètres

- **Les règles qualitatives (article 8, 9)**

L'article 8 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain et naturel ou le respect des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

La réalisation de construction d'architecture contemporaine et bioclimatique est abordée tout comme la restauration ou la réhabilitation des bâtiments anciens.

A noté qu'en zone UA , UB et UH des prescriptions plus exigeantes pourront s'appliquées dans le cas suivant :

Dans les périmètres de protection des sites classés Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France aura la possibilité d'imposer des prescriptions plus exigeantes que celles évoquées dans le présent règlement, lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

L'article 9 réglemente l'aménagement des abords des constructions dont la création d'espaces verts communs. Ainsi, tant que possible, les espaces non bâtis devront être plantées par des espèces locales de préférence, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Enfin, des haies et boisements sont préservés au titre de la Loi Paysage (article L.151-19° du Code de l'urbanisme). L'article 9 précise les conditions de cette préservation.

- **Les règles de performances énergétiques et environnementales (article 10)**

L'article n'est pas réglementé.

Équipement et réseaux

- **Les conditions de dessertes et d'accès des terrains (article 11)**

L'article 11 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour l'ensemble des zones urbaines, les conditions de dessertes se définissent par les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement sont réaffirmés. Ainsi, dans l'ensemble des zones urbaines, pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

L'application des règles ci-dessous concerne les voies ouvertes à la circulation automobile :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par une voie, publique ou privée, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et du respect de conditions satisfaisantes de sécurité,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale, du transport scolaire ;
- les voies nouvelles en impasse desservant **plus de 6 logements** devront faire l'objet d'un dispositif de retournement dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ce dispositif pourra prendre une forme circulaire, mais la forme en « T » est à privilégier.

En zone UB, UH et Uy des dispositions incitent à la création de cheminement doux dans le maillage viaire pour faciliter et sécuriser les modes de déplacements doux.

ARTICLE UH 11 / VOIRIE ET ACCES

11.1. Desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- En règle générale, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies devront s'intégrer de la meilleure des manières au maillage environnant et accorderont une place privilégiée aux modes de déplacements « doux ».

Par ailleurs, il est précisé que le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet.

- **Les conditions de desserte des réseaux (article 12)**

L'article 12 traite des différents réseaux qui desservent les terrains : réseaux d'assainissement, d'eaux usées, d'eaux potables, eaux pluviales.

En zone urbaines, les terrains accueillant des constructions doivent répondre à ces conditions :

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

- *Eaux usées*

Toute construction ou installation, nécessitant un assainissement des eaux usées, doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

- *Eaux pluviales*

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, lorsqu'ils sont concernés, les projets devront respecter les dispositions réglementaires du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

12.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux seront réalisés en sous-terrain.

Pour l'assainissement certains terrains en zones urbaines ne bénéficient pas de l'assainissement collectif. Pour ces secteurs, l'assainissement non collectif est admis dans l'attente d'un raccordement futur.

La collecte des déchets est également traitée par la disposition suivante :

12.4. Gestion des déchets

Si la collecte en porte à porte est rendue difficile de par la configuration du projet d'aménagement (manœuvres pour Les camions, pas de système de retournement en partie terminale d'une impasse, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter, un espace destiné au stockage des déchets (clos, paysager, masqué, etc.), sur l'unité foncière de l'opération et à proximité des circuits de collecte. Ces dispositifs de collecte devront être dimensionnés de façon suffisante au regard de l'importance et de la nature du projet.

- **Les règles de stationnement (article 13)**

Les normes de stationnement privé retenues dans l'article 13 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage des véhicules motorisés et des deux roues non motorisés. De plus le traitement du sol des aires de stationnement vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En matière de développement résidentiel :

Les règles de stationnement sont graduées en fonction des zones. En zone UB et UH, le stationnement est plus souple que dans la zone UA.

Cette distinction se justifie au regard du caractère plus résidentiel de ces zones.

En matière de développement économique :

Les règles sont génériques est encadre le stationnement des commerce, industrie ou artisanat. Le nombre de place attribué est réfléchi. Seuls ont été réglementés dans le respect de la Loi ALUR les implantations inférieures et supérieures à 1 000 m²

En ce qui concerne les dispositions liées aux deux roues non motorisés la règle impose de prévoir des espaces pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble aussi bien à vocation d'habitat qu'économique.

- **Les règles sur l'aménagement numérique du territoire (article 14)**

L'article 14 impose la pose de fourreaux pour les nouvelles constructions dans le but de faciliter le raccordement avec les nouvelles technologies de communication (fibre, ADSL…)

4.3.2 Les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser se divisent au PLU en deux types de zones :

Les zones à urbaniser mixtes. Cela comprend les zones :

ZONE	Description et caractéristique
1AU	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation mixte dominante résidentielle. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
2AU	Cette zone est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Les zones à urbaniser spécialisées. Cela comprend les zones :

ZONE	Description et caractéristique
1AUe	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation équipement c'est-à-dire destinées à accueillir des activités et installations d'intérêt collectif. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD.
1AUy	Cette zone recouvre les zones à urbaniser à vocation économique destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'hébergement hôteliers, d'entrepôt et sous certaines conditions des logements. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD. Ce secteur est distingué des autres zones 1AUE principalement en raison des règles de mutualisation des places de stationnement.
1AUyb	Ce secteur est relatif au projet de développement de la zone des Alliés.
2AUe	Secteur destiné à l'accueil d'activités et installations d'intérêt collectif. Elle permet d'afficher des espaces pour des

	équipements qui répondront aux attentes et aux besoins des habitants
2AUy	Secteur destiné aux constructions ou installations à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, d'hébergements hôteliers, d'entrepôts et dans certaines conditions, de logement

De manière synthétique, les règles des zones à urbaniser sont similaires à celles des zones urbaines dont la vocation est identique et ce afin d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble à l'échelle communale, ainsi :

> Les règles de la zone 1AU sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UB.

> Les règles de la zones 1AUe sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UE.

> Les règles de la zone 1AUy / 1AUyb sont peu ou prou les mêmes que celles de la zone UY. Entre la zone 1AUy et la zone 1AUyb seule la règle de hauteur diffère.

> Et enfin les zones 2AU, 2AUe, 2AUy sont des zones dans lesquelles les règles ont été simplifiées puisque seuls les articles 1, 2, 7 et 8 ont été réglementés.

4.3.3 Les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones agricoles

ZONE	Description et caractéristique
A	Cette zone est réservée de façon spécifique aux activités agricoles et couvre notamment les espaces agricoles dits pérennes
Ai (insconstructible)	Espace exploité par l'activité agricole mais pour lesquels un développement de nouveaux bâtiments est interdit en raison de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville et en vue de la limitation des nuisances entre activités agricoles d'une part et quartiers d'habitation voisins d'autre part.
Av	Secteur agricole réservé au développement de l'activité viticole. Ces secteurs concernent notamment les périmètres INAO et ne permettent pas l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.
Ay	Cette zone à vocation d'économique abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités (article 1 et 2)

Dans un objectif de préservation et de pérennité de l'espace agricole, toutes autres occupations de l'espace que celles mentionnées ci-dessous sont interdites :

Dans l'ensemble des zones agricoles :

1. Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,
2. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet de traitement paysager de qualité et dès lors que ces équipements ne sont pas susceptibles d'être implantés en milieu urbain (*infrastructures de transport, les réseaux de distribution d'énergie et des télécommunications (poste EDF, pylônes, antennes, éoliennes, poste d'injection biogaz…)*),
3. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ou qu'ils sont liés à une opération attenante à la zone (bassins d'orage par exemple).
4. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités agricoles, sous réserve des dispositions de la loi sur l'eau, en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide.
5. La réalisation ou l'extension d'annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) à condition de se situer en tout ou partie à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent, dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaire, au total, par rapport à la surface des annexes à la date d'approbation du PLU (24/10/2019).
6. La reconstruction de bâtiments après sinistres.

Les nouvelles constructions sont autorisées en zone Ay tout comme les extensions mesurées et les annexes, si celles-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :

Au sein de la zone Ay uniquement

7. Les constructions à vocation d'activités économiques liées aux activités implantées dans la zone
8. Les constructions à vocation agricole
9. l'extension de constructions existantes à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, d'hébergements hôteliers, d'entrepôts sous réserve du respect des conditions suivantes :
   - que l'extension soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
   - que l'extension ou le cumul des extensions n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (De l'article 3 à 10 inclus)

Règles d'implantation (article 3, 4, 5) :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux voies et emprise publiques (article 3) **:**

De manière générale les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie. Ce recul à l'obligation d'être plus important le long des axes structurants pour des raisons de sécurités et de nuisances, hors agglomération :

Dans certains cas, hors agglomération, elles ont l'obligation de s'implanter à :

- 15,00 mètres de l'alignement pour les 2x2 voies : RD 763.
- 15,00 mètres de l'alignement pour les RD structurantes.
- 10 mètres de l'alignement pour les autres RD

L'implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives (article 4)

Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée, en respectant une distance minimale de 3mètres par rapport aux limites en cas d'implantation éloignée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 5) **:**

Non réglementé

- **Les règles de constructibilité (articles 6, 7)**

Emprise au sol des constructions (article 6)

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions (article 7)

Pour les constructions et installations nécessaire pour l'activité agricole, viticole et à l'exploitation des sols, aucune limite de hauteur n'est imposée.

Les hauteurs maximales sont imposées pour les constructions non destinés aux autres activités présentes dans l'espace agricoles. Ainsi, la hauteur des annexes est limitée à 3.5m comme celle des abris d'animaux. La hauteur des nouvelles constructions d'habitations ne peut excéder 7mètres soit un RdC +1+combles ou RdC +1+attique. Et les extensions ne peuvent dépasser la hauteur des constructions principales

- **Les règles qualitatives (articles 8 & 10)**

L'article 8 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement paysager ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

L'article 9 aborde seulement les espaces boisés classés ainsi que les haies et boisements à préserver au titre de la Loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Équipement et réseaux

Les conditions de desserte des terrains (articles 11)

L'article 11 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour l'ensemble des zones agricoles, les conditions de dessertes se définissent par les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement sont réaffirmés.

Par ailleurs, il est précisé que le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet.

- **Les conditions de desserte par les réseaux (article 12)**

Les réseaux d'eaux et d'assainissement sont conformes à la loi sur l'eau et aux particularités liées à l'exploitation des sols et sous-sols :

12.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il est présent. En cas d'absence de ce réseau, une autorisation par arrêté préfectoral devra être délivrée pour les bâtiments recevant du public.

En cas d'alimentation alternée « adduction publique/puits privés » un dispositif de disconnexion efficace doit être installé pour éviter tout risque de pollution dans le réseau public.

Les autres besoins en eau pour un usage agricole ou pour la défense incendie par exemple, si le réseau est inexistant ou insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

12.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

- *Eaux usées*

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes sont admis, s'ils sont conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. **En sous-secteur Ay**, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux textes en vigueur.

- *Eaux pluviales*

En application de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la pollution de l'eau par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont. Le débit de rejet des eaux pluviales doit être, quant à lui, maîtrisé avant d'atteindre le réseau public ou le milieu naturel.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Les règles de stationnement (article 13)**

Les normes de stationnement privé retenues dans l'article 13 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage des véhicules motorisés.

Les règles sur l'aménagement numérique du territoire (article 14)

Non réglementé

4.3.4 Les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones naturelles

Zones de préservation et d'exploitation des ressources naturelles

ZONE	Description et caractéristique
N	Zone naturelle qui recouvre les terrains à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s).
Ne	Zone à caractère naturel où la construction d'équipements collectifs ne pouvant trouver leur place en milieu urbain est rendue possible (unités de traitement collectif des eaux usées, etc.).
Nc1	Secteur naturel pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol.
Nc2	Secteur naturel pour les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et pour les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés.
Nj	Espace naturel de type îlots de jardins – potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère des centres-bourgs.
Nf	Zone de massifs forestiers de plus de 4ha où les installations légères réservées à la gestion de ces espaces peuvent être autorisés.
Np	Secteur naturel à préserver en raison de la présence d'un ouvrage de captage d'eau potable. Les dispositions réglementaires afférentes à la zone sont issues de l'arrêté préfectoral en date du 28 février 2005
Np2	Secteur naturel protégé en raison de la sensibilité des habitats qu'il abrite. Ces espaces correspondent à des espaces totalement inconstructibles (en dehors des affouillements / exhaussements de sol nécessaires à des aménagements hydrauliques.

Zones naturelles à vocation de loisir et touristiques

ZONE	Description et caractéristique
NL1	Zone correspondant aux secteurs en zone naturelle destinés à l'accueil d'activités légères récréatives, sportives, de détente et de loisirs. Certaines zones NL1 ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe.
NL2	Zone correspondant aux secteurs en zone naturelle destinés à l'accueil d'activités légères récréatives, sportives, de détente et de loisirs/parc de loisirs ainsi qu'aux activités liées à la valorisation touristique du site (hôtels, restaurants…). Certaines zones Nl2 ont un indice (i) pour signifier qu'elles sont soumises au risque inondation et qu'elles doivent se référer au règlement du PPRI joint en annexe.
Nr	Secteurs correspondant aux secteurs naturels réservés pour la valorisation touristique du patrimoine.
Nt	Zone destinée au développement d'hébergement touristique de type camping, gîtes, habitations insolites…

Dispositions relatives aux destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités (article 1 et 2)

Sont autorisés en zone naturelle, les mêmes droits à construire qu'en zone A en matière d'extension mesurée et d'annexes, par ailleurs sont également autorisés :

Dans l'ensemble des zones naturelles :

En dehors des cas cités à l'article N1, les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Dans l'ensemble des zones naturelles, sauf en zones Np et Np2(i) :

Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,

Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pouvant trouver leur place au sein des zones urbaines, dès lors qu'elles font l'objet de traitement paysager de qualité,

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités agricoles, sous réserve des dispositions de la loi sur l'eau, en évitant tout projet qui conduirait à détruire une zone humide, sauf en l'absence d'alternative avérée et sous réserve de mesures compensatoires..

La construction d'abris pour animaux, s'il s'agit de structures légères, sans fondation à condition que leur surface soit inférieure à 20m² d'emprise au sol.

La reconstruction de bâtiments après sinistres.

Les constructions ou extensions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le périmètre de Plan de prévention du risque inondation doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU

En zone N et Nr :

La réalisation ou l'extension d'annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) à condition de se situer en tout ou partie à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent, dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) ou à 40m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/10/2019).

L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

En zone NL1, NL2, Nt et Nr :

Les constructions légères ou installations, et les extensions (dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.

La réalisation ou l'extension d'annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) à condition de se situer en tout ou partie à moins de 30 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elles se rattachent, dans la limite de 40m² d'emprise au sol, au total, par rapport à la surface des annexes à la date d'approbation du PLU (24/10/2019).

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) ou à 40m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/10/2019).L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

En zone NL2 uniquement :

Les constructions et extensions des activités économiques liées à la valorisation touristique de la zone (hôtels, restaurants, parc de loisirs…) et les annexes liées à ces activités existantes.

L'extension limitée de constructions existantes destinées aux activités économiques à la valorisation touristique de la zone (hôtels, restaurants, parc de loisirs…). Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) ou à 40m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/10/2019). L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Le changement de destination de constructions existantes vers la vocation autorisée dans la zone (hôtel, restaurant…).

En zone N et Nr uniquement :

Le changement de destination de bâtiments sous réserve :

d'être identifiés aux documents graphiques du règlement,

que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial,

que le changement de destination ne compromette pas une activité agricole ou la qualité paysagère du site,

que le bâtiment identifié soit situé à plus de 100 mètres de toute installation et construction agricole susceptible de générer des nuisances (élevage, chai, station arboricole…).

En zone Nc1 et NC1(i) uniquement :

les constructions et installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol sous réserve de leur compatibilité avec le caractère inondable des terrains le cas échéant et sous réserve du respect de la règlementation propre aux installations classées.

En zone Nc2 et NC2(i) uniquement :

les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable de la zone et admis au titre de la réglementation propre aux installations classées.

En zone Nj :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admis les abris de jardins de moins de 12m² d'emprise au sol dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière.

En zone Nf :

Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaire à la mise en valeur et à la gestion des boisements.

En zone Ne uniquement :

Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux infrastructures collectives (station d'épuration, de pompage, réservoir d'eau, usine d'eau potable etc.)

En zone Nr uniquement :

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, naturel et paysagé.

Le changement de destination de bâtiments sous réserve :

d'être identifiés aux documents graphiques du règlement,

que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination présente un intérêt architectural et patrimonial,

que le changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du patrimoine architectural, naturel et paysagé

que la destination nouvelle soit une activité touristique et/ou d'accueil (hébergement, restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements recevant du public)

que le bâtiment identifié soit situé à plus de 100 mètres de toute installation et construction agricole susceptible de générer des nuisances (élevage, chai, station arboricole…).

En zone Nt uniquement

les extensions des terrains de camping existants à la date d'approbation du PLU

les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de camping-caravanage

les infrastructures d'hébergement touristique permettant la valorisation naturelle du site, type hébergement insolite, yourtes…

En zone Np uniquement :

La création ou la modification de voies de communication et de stationnement existant pour les véhicules à moteur si cela concoure à une amélioration vis-à-vis de la récupération des eaux pluviales : fosses étanches, bassins de rétention.

Les constructions destinées au fonctionnement de la distribution d'eau potable

L'extension limitée des constructions. Le total des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (24/10/2019) ou à 40m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/10/2019). L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

La rénovation de bâtiments existants.

Les constructions légères, les installations légères et les aménagements dont les rejets éventuels ne nuisent pas à la qualité de l'eau potable du captage et sous réserve que les services de l'état concernés soient associés en amont au projet.

Au sein des zones N(i), Nc1(i), Nc2(i), Ne(i), Nf(i), Nj(i), NL1(i), Np(i), Nt(i) uniquement :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations Marillais - Divatte s'appliquent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (de l'article 3 à 10)

Règle d'implantation (article 3, 4, 5) :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux voies et emprises publiques (article 3) **:**

De manière générale les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie. Ce recul à l'obligation d'être plus important le long des axes structurants pour des raisons de sécurités et de nuisances, hors agglomération :

Dans certains cas, hors agglomération, elles ont l'obligation de s'implanter à :

- 15,00 mètres de l'alignement pour les 2x2 voies : RD 763.
- 15,00 mètres de l'alignement pour les RD structurantes.
- 10,00 mètres de l'alignement pour les autres RD.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives (article 4)

Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives est également instaurée, en respectant une distance minimale de 3mètres par rapport aux limites en cas d'implantation éloignée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 5) **:**

Non réglementé

- **Les règles de constructibilité (articles 6, 7)**

Emprise au sol des constructions (article 6)

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions (article 7)

La règle de hauteur se définit par rapport à l'existant dans un souci d'intégration paysagère. Ainsi, les extensions des bâtiments existants ne dépassent pas la hauteur des constructions existantes

Pour les constructions à vocation habitat, elles ne doivent pas dépasser 6 mètres soit RdC+1+Attique ou RdC+1+comble

- **Les règles qualitatives (articles 8 & 10)**

L'article 8 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement paysager et naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il donne aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

L'article 9 aborde seulement les espaces boisés classés ainsi que les haies et boisements à préserver au titre de la Loi Paysage (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Équipement et réseaux

Les conditions de desserte des terrains (articles 11)

L'article 11 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains par les voies publiques ou privées.

Pour l'ensemble des zones agricoles, les conditions de dessertes se définissent par les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement sont réaffirmés.

Par ailleurs, il est précisé que le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet.

- **Les conditions de desserte par les réseaux (article 12)**

Les conditions de desserte et des réseaux sont les mêmes énoncés que pour la zone agricole.

- **Les règles de stationnement (article 13)**

Les conditions de desserte et des réseaux sont les mêmes énoncés que pour la zone agricole.

- **Les règles sur l'aménagement numérique du territoire (article 14)**

Non réglementé

5. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L 153-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article. ».

De plus l'article. R151-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 ».

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste une série de 57 indicateurs. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
Population	Nombre d'habitants	INSEE
Habitat	Part de la construction neuve dans les polarités	SITADEL
	Part de la construction neuve dans le pôle centre	SITADEL
	Nombre de logements	INSEE
	Densité moyenne de l'habitat	SITADEL
	Rythme de construction	SITADEL
	Part d'habitat individuel/ collectif/mixte dans le parc existant	Services instructeurs
Equipements et services	Nombre d'équipements par type de polarité	INSEE
Déplacements	Part modale des différents modes de transport sur le territoire pour les transports de voyageurs	INSEE
	Part des flux domicile-travail interne, entrant et sortant dans le Pays de Brocéliande et vers l'extérieur	INSEE
	Nombre d'aires de covoiturage et nombre de	Département

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	places	du Maine et Loire
	Nombre de kilomètre de pistes cyclables fonctionnels et de loisirs	Communes
	Nombre de kilomètre de chemins piétons en propre et superficie des voies partagées	Communes
Emplois	Ratio emplois/actifs	INSEE
	Indice de concentration de l'emploi	INSEE
Activités économiques	Surface consommée pour l'activité économique	Services instructeurs
	Taux d'occupation des zones d'activités économiques	Services instructeurs
	Surface d'emprise au sol des bâtiments commerciaux et économiques à l'hectare par zone d'activité économique	Services instructeurs
Consommation d'espace	Surface urbanisée	Services instructeurs
	Surface moyenne consommée par an : • dont superficie urbanisée en extension • dont superficie urbanisée en	Services instructeurs

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	renouvellement	
	Densité moyenne des projets résidentiels	Services instructeurs
	Surface utilisée pour les nouvelles infrastructures routières	Services instructeurs
Espace agricole	Surface agricole utile	Agreste
	Nombre d'exploitations	Agreste
	Nombre de changements de destination	Services instructeurs
Milieux remarquables	Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000, …)	DREAL
	Surface de réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires et espaces de perméabilité urbanisée	Services instructeurs
	Surface de milieux remarquables concernée par un projet d'infrastructure	Services instructeurs
	Surface de milieux restaurés	Communes et partenaires institutionnels
Zones humides	Surface de zones humides concernée par des zones	Communes

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	AU	
	Surface de zones humides restaurées	Communes
	Surface de zones humides détruites	Inventaire SAGE
Haies et Boisements	Linéaire de haie sur le territoire	Inventaire communaux et SAGE
	Linéaire de haies protégées dans les PLU	Communes
	Surface boisée	Services techniques
Réseau hydrographique	Qualité des principaux cours d'eau et masses d'eau souterraines	Agence de l'eau Loire Bretagne
	Surface de captage d'eau potable artificialisée	Services instructeurs
Eaux usées	Nombre de stations en surcharge organique et/ou hydraulique	Syndicats
	Pourcentage de la population raccordée à une STEP	Syndicats
	Nombre de logements raccordés au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)	SPANC
	Taux de conformité pour les installations d'assainissement non collectif	SPANC
Eaux pluviales	Nombre de SDAP réalisés ou en cours	Communes
Eau potable	Volume moyen domestique annuel consommé	Syndicats
	Volume total annuel consommé (domestique + industriels + communes)	Syndicats
	Rendement des réseaux d'eau potable	Syndicats
	Evolution du stock d'eau potable dans les réserves	Syndicats
Energies et Gaz à effet de serre	Répartition du mix énergétique	Région Pays de la Loire (BASEMIS)
	Emissions de gaz à effet de serre par secteurs et par habitant	Région Pays de la Loire (BASEMIS)
	Consommation d'énergie par secteurs et par habitant	Région Pays de la Loire (BASEMIS)
	Nombre de déclaration de travaux ou de permis de construire portant notamment sur l'installation	services instructeurs

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
	d'énergie renouvelables	
Risques et Nuisances	Nombre d'habitants exposés aux risques technologiques	DDT 49
	Nombre d'habitants exposés au risque inondation	DDT 49
	Nombre d'habitants exposés au risque effondrement	DDT 49
	Nombre d'habitants exposés aux infrastructures bruyantes	DDT 49
Qualité de l'air	Indice ATMO : • % d'indice mauvais à très mauvais • % d'indice moyens à médiocres • % d'indices très bons à bons	Air Pays de la Loire
Déchets	Quantité de déchets ménagers collectés par an (ratio par habitant) et répartition • Collecte sélective • Collecte ordure ménagère • Collecte déchetteries	Syndicats de gestion
	Valorisation des déchets (organique, matière et énergétique)	

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE