

Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011

Arrêt du PLU le 25 Avril 2016

Approbation du PLU le 24 Avril 2017



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :



FRANÇOIS TAVERNIER
PAYS X GISTE





TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	5
PREAMBULE	7
LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PADD	9
Les principes du développement durable dans un PLU intercommunal selon le code de l'urbanisme	9
Le contenu du PADD	9
La portée du PADD	10
Le document d'orientation du PLH – ARTICLE R302-1-2 du code de la construction et de l'habitat	10
LES OBJECTIFS GENERAUX DU PADD	11
LES ORIENTATIONS DU PADD	14
Orientation n°1 : Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités	14
1.A Objectifs stratégiques :	14
1.B Orientations générales d'aménagement :	14
1.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :	16
1.D Optimisation du foncier économique et modération de la consommation d'espace à vocation économique :	16

Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire18

2.A Objectifs stratégiques :	18
2.B Orientations générales d'aménagement :	18
2.C Orientations qualitatives et d'accompagnement	19

Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : la population et le logement20

3.A Objectifs stratégiques :	20
3.B Orientations générales d'aménagement :	21
3.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :	22
3.D Optimisation du foncier à vocation d'habitat et modération de la consommation d'espace :	23

Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements.....25

4.A Objectifs stratégiques :	25
4.B Orientations générales d'aménagement :	26
4.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :	27
4.D Optimisation du foncier et modération de la consommation d'espace :	27

Orientation n°5 : la maîtrise des besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités29

5.A Objectifs stratégiques :	29
5.B Orientations générales d'aménagement :	30

5.C	<i>Orientations qualitatives et d'accompagnement :</i>	30
5.D	<i>Optimisation du foncier et modération de la consommation d'espace :</i>	31
Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole		33
6.A	<i>Objectifs stratégiques :</i>	33
6.B	<i>Orientations générales d'aménagement :</i>	34
6.C	<i>Orientations qualitatives et d'accompagnement :</i>	34
Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine		35
7.A	<i>Objectifs stratégiques :</i>	35
7.B	<i>Orientations générales d'aménagement :</i>	39
7.C	<i>Orientations qualitatives et d'accompagnement :</i>	41
Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs.....		43
Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances		60
9.A :	<i>Objectifs stratégiques :</i>	60
9.B	<i>Orientations générales d'aménagement :</i>	60
9.C	<i>Orientations qualitatives et d'accompagnement :</i>	61

PREAMBULE

NB : Le PADD a été débattu à l'hiver 2013-2014. Depuis, Montrevault Communauté est devenue la commune nouvelle de Montrevault sur Evre le 1^{er} janvier 2016.

Le PADD du PLU de Montrevault sur Evre a vocation à incorporer et à valoriser un ensemble très complet de réflexions menées en amont, dans plusieurs cadres distincts, mais que les élus et les acteurs locaux ont veillé à coordonner, tout au long des différents processus engagés : SCoT du pays des Mauges, Projet de territoire de Montrevault-Communauté, diagnostic du PLU lui-même. Les éléments qui suivent constituent un bref rappel des principaux enjeux ainsi mis en évidence.

Un territoire rural, du cœur des Mauges :

- *situé en bordure de flux urbains intenses et de qualité, qui l'entourent mais qui ne le traversent pas*
- *productif, riche d'un tissu créatif et très dense d'entreprises et d'emplois, liés notamment aux activités artisanales et industrielles, mais dont le volume n'augmente pas,*
- *riche d'atouts environnementaux et paysagers très marqués, qui s'inscrivent en continuité de territoires au patrimoine historique et architectural de grand intérêt, notamment tout au long de l'axe constitué par la vallée de l'Eure, depuis ses affluents jusqu'à la Loire,*
- *territoire vivant, animé par un maillage très dense de bourgs et petites villes bien dotés en services à la personne et aux familles, et par un tissu social et de proximité très actif.*

Un territoire confronté à un environnement en mutation :

- *un environnement régional lui-même en forte mutation, sous l'impulsion de dynamiques démographiques et économiques marquées (Nantes, Pays du Vignoble Nantais, Angers, Nord-Vendée et Ancenis, agglomération de Cholet),*
- *un cadrage stratégique opéré par le Scot du Pays des Mauges, approuvé en juillet 2013, et qui définit un objectif majeur de renforcement du maillage urbain du territoire, notamment autour de la construction d'une forte polarité Beaupréau-St Pierre-Montrevault au cœur des Mauges,*
- *un travail collectif ambitieux et de long-terme de Montrevault-Communauté sur ses ressources internes (mutualisation, organisation par quartiers de ses polarités, coordination des politiques des communes et d'une intercommunalité de projet, ...).*

Des risques et opportunités qui appellent le territoire à intensifier les flux qui l'irriguent :

- *une polarisation des grandes fonctions économiques et de services par les agglomérations environnantes, à la fois sources de dynamiques, mais aussi facteur potentiel de spécialisation résidentielle passive pour les territoires ruraux environnants ;*
- *des perspectives d'évolution des coûts des déplacements qui peuvent remettre en cause les logiques antérieures d'implantation de l'habitat, au détriment des zones les plus éloignées des cœurs d'agglomération et de leur tissu périurbain proche ;*
- *un enjeu fort de renouvellement équilibré des classes d'âges, dans un territoire concerné par un certain vieillissement de sa population (flux migratoires, attractivité pour les jeunes) ;*

- *le besoin de mieux placer au cœur de la stratégie de développement économique du territoire l'attractivité et la vitalité du tissu résidentiel pour les populations qui y habitent et qui y travaillent : les entreprises, c'est-à-dire les entrepreneurs et leurs personnels, choisissent leurs territoires ;*
- *des projets d'infrastructures routières prometteurs mais lointains, et qu'il convient d'anticiper dans les réflexions d'aménagement et dans les politiques publiques, à la fois pour en renforcer la perspective et pour être en mesure, le moment venu, d'en optimiser les effets.*

Montrevault sur Evreest un territoire appelé, avec le reste du Cœur des Mauges, à promouvoir ses qualités profondes, et à prendre appui sur ses qualités de créativité et sur sa capacité naturelle d'innovation pour se différencier, pour attirer des flux choisis, et ainsi tirer mieux parti des dynamiques environnantes.

LE CADRE REGLEMENTAIRE DU PADD

LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS UN PLU INTERCOMMUNAL SELON LE CODE DE L'URBANISME

Le code de l'urbanisme dans son article L121-1 prévoit que le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'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 ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

2° *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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

LE CONTENU DU PADD

Dans son article L123-1-3, le code de l'urbanisme précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

LA PORTEE DU PADD

Extrait de l'article L123-13 : « *Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ... envisage ... de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;...* »

LE DOCUMENT D'ORIENTATION DU PLH – ARTICLE R302-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT

« *Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :*

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ; »

LES OBJECTIFS GENERAUX DU PADD

Les communes et la Communauté de Communes ont débattu sur les orientations du PADD à l'automne 2013.

Montrevault-Communauté entend demeurer un territoire emblématique du Pays des Mauges, territoire rural vivant de l'ouest de la France, et territoire d'ambitions, d'initiatives et d'entreprises, largement ouvert sur les flux extérieurs, notamment internationaux. Il entend également demeurer un territoire de proximité, porté par des activités réparties et un tissu dense de vie locale et de solidarités.

A cet effet, et dans l'attente de l'amélioration de ses connexions routières avec les pôles de développement résidentiel et économique alentour (régions de Nantes et d'Angers, Bocage vendéen, bassins d'activités du Nord-Loire, ...), **le territoire entend se donner les moyens d'attirer des flux choisis, en se différenciant par la qualité de l'environnement résidentiel et d'activités que ses atouts spécifiques lui permettent de proposer aux entreprises et aux populations.**

Afin de se mettre en état de poursuivre cet objectif, Montrevault-Communauté s'inscrit, depuis de nombreuses années, dans une logique de travail collectif des acteurs locaux et des différentes collectivités, d'affirmation du territoire dans son environnement extérieur, et dans une démarche continue de projets.

Cette démarche durable et de long-terme prend appui sur quelques principes qui en définissent l'esprit :

- Dégager les ressources nécessaires pour développer un territoire imparfaitement irrigué par les infrastructures terrestres de déplacements suppose d'y encourager la prise d'initiatives ou d'y attirer des acteurs extérieurs **sur le fondement des qualités propres du lieu**, et d'être, par là-même, en mesure de créer et de faire valoir les perspectives crédibles qu'il peut ouvrir à long-terme. **Il revient ici aux acteurs du territoire, et singulièrement aux collectivités, d'élaborer et de proposer des projets atteignables et convaincants, qui soient de nature à différencier le territoire et à y créer des avantages qui lui seront spécifiques pour y mener des activités économiques et y habiter.**
- La démarche de Montrevault-Communauté prend là le contre-pied d'un pilotage en gestion au fil de l'eau. C'est une démarche par nature fondée sur l'anticipation, et qui assume l'idée qu'en l'absence de flux spontanément apportés ou entretenus par des axes de déplacements structurants, **le territoire est contraint à davantage d'innovation que d'autres secteurs mieux desservis, alors qu'il dispose de moins de ressources financières initiales pour le faire.**
- **Attirer des flux humains et économiques choisis sur le territoire passe par un certain renouvellement de son image vis-à-vis de l'extérieur, et une capacité à rendre plus visibles et plus lisibles ses qualités propres.** A cet égard, la démarche de Montrevault-Communauté passe par un réseau de coopérations étendues avec d'autres territoires (au sein du Pays des Mauges ou en-dehors), et donc, par des projets souvent conduits à des échelles plus larges que son propre périmètre, et variables selon les thèmes.

Le projet général de Montrevault-Communauté prend appui sur **trois leviers principaux**, de nature à renouveler la vie et les activités sur le territoire, et à en faire valoir et connaître les attraits spécifiques :

1. Territoire marqué par un maillage dense de petites villes et de bourgs vivants au sein d'un environnement rural, le projet de Montrevault-Communauté assigne une fonction centrale au renouvellement de la qualité de son maillage urbain, à des fins d'attractivité économique aussi bien que résidentielle. Cet objectif s'inscrit dans un double contexte :

- celui de la création d'un pôle urbain majeur au cœur des Mauges, qui prend appui sur les bourgs de Montrevault et de St-Pierre-Montlimart et qui constitue le pôle urbain structurant du territoire, en association avec Beaupréau. Cette dynamique urbaine s'organise dans le cadre d'une forte valorisation des qualités patrimoniales et d'activités de la vallée de l'Evre, à conduire conjointement avec les territoires voisins, depuis St-Florent-le-Vieil et les bords de Loire jusqu'au bassin de Cholet ;
- celui de la valorisation des ressources des divers bourgs du territoire, en s'appuyant notamment sur leurs capacités à se projeter ou à s'inscrire dans les dynamiques extérieures avec lesquelles ils sont respectivement en contact, et en tirant parti de la visibilité et de l'attrait du pôle urbain structurant en émergence au cœur des Mauges (communes tournées vers Beaupréau et le choletais, communes ouvertes sur les flux en provenance du Pays du Vignoble Nantais ou d'Ancenis, communes ouvertes sur l'Anjou et les approches du saumurois, connexion de la vallée de l'Evre avec ces flux).

2. L'aptitude naturelle des acteurs du territoire pour entreprendre, ainsi que la forte culture productive locale, sont des facteurs déterminants pour porter l'économie et sa capacité à demeurer insérée dans les flux mondiaux, **mais des politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soient plus complètes que par le passé, sont devenues nécessaires** pour créer un environnement territorial de proximité plus favorable encore à la pérennité et au renouvellement de ce tissu. Ces politiques ont vocation à porter un spectre élargi d'infrastructures matérielles à destination des entreprises (foncier économique, immobilier d'entreprises, réseaux de communication physiques et numériques, ...), mais également à contribuer à créer un environnement immatériel stimulant, y compris en direction des activités tertiaires et en milieu urbain (services logistiques, services aux salariés, animation du tissu, image territoriale, services associés aux fonctions stratégiques des entreprises : gestion des compétences, innovation, communication, ...).



3. Le développement de Montrevault-Communauté doit notamment s'appuyer sur une **valorisation ambitieuse des divers patrimoines et de la ruralité du territoire** : patrimoine environnemental et naturel, patrimoine historique, patrimoine bâti, patrimoine économique et identité productive. **La qualité de son tissu social et de proximité** (vitalité de l'ensemble des bourgs, flux et produits de proximité, culture d'engagement et tissu associatif, ...) constitue l'un de ses atouts majeurs, sur lequel il doit être prêt à investir. S'il n'est pas question d'y proposer une diversité de services aussi large qu'en milieu urbain dense, le territoire doit toutefois atteindre **un niveau d'excellence dans la qualité et dans l'accessibilité de son offre de services de base aux familles, aux actifs et aux seniors, notamment en s'appuyant sur le développement des usages numériques, tout en rendant accessible une offre complémentaire, qui s'appuie sur des coopérations extérieures pertinentes.**

Au regard de ces objectifs généraux, qui ont vocation à se décliner de manière cohérente dans l'ensemble des politiques impulsées par les collectivités du territoire, le présent PADD identifie les neuf orientations majeures qui suivent, et dont le PLU a plus spécifiquement vocation à permettre la mise en œuvre.

LES ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION N°1 : UN TERRITOIRE A L'ECOUTE DE SES ENTREPRISES ET DE LEURS ACTIVITES

1.A Objectifs stratégiques :

- Renouveler et diversifier la dynamique d'emplois attachée au tissu productif du territoire ;
- Valoriser toutes les opportunités, tant en termes de coopérations avec les territoires voisins que par anticipation des effets de la liaison Ancenis-Vallet-Clisson-Beaupréau-Cholet, pour créer d'autres emplois ;
- Positionner Montrevault-Communauté comme un territoire d'entreprise et d'activités placé au Coeur des Mauges, en renforçant et en valorisant le lien fort qu'il entretient avec ses entreprises ;
- Favoriser un maillage plus dense entre fonctions tertiaires et manufacturières sur le territoire ;
- Améliorer la réponse apportée par le territoire aux besoins en compétences des entreprises.

1.B Orientations générales d'aménagement :

- **Accompagner le développement et la diversification du tissu économique** en définissant des vocations d'accueil différenciées des parcs d'activités.
- Permettre notamment le développement des services aux entreprises et aux employés du territoire au sein même des parcs d'activités et dans les centres urbains.

- La **ZA des Alliés est affichée comme parc structurant à l'échelle du Pays des Mauges**:

- Il permet d'accueillir de nouvelles activités qui nécessitent des emprises importantes et qui tireront parti à terme de la réalisation de **l'axe structurant Cholet-Beaupréau-Ancenis**.

Son développement est tributaire de la réalisation de l'axe structurant et **des orientations définies par le SCOT qui suivent :**

L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes :

- si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60%
- et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.

- Néanmoins, il a d'ores et déjà vocation à recevoir des entreprises, y compris des entreprises innovantes et à forte valeur ajoutée, qui souhaitent anticiper la dynamique induite par le futur axe routier.

- **Un parc d'activités intermédiaire est constitué entre Beaupréau et Saint Pierre/ Montrevault, en s'appuyant sur l'extension** de la ZA de Belleville, au sud de St-Pierre, en continuité de son tissu aggloméré :

- La localisation de ce parc intermédiaire **bénéficie à moyen terme du prolongement de l'axe structurant depuis Beaupréau** ; il s'inscrit dans la continuité des sites d'activité économiques existants au sud de la polarité Saint Pierre/Montrevault.
- Son développement est phasé en fonction des besoins des entreprises en place, des disponibilités foncières et des demandes et **des orientations définies comme suit par le SCOT :**

Son extension ne sera possible que dans les conditions suivantes :

- Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ;
- Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.

- **L'organisation urbaine et paysagère du parc intermédiaire cherche à renforcer l'identité des lieux** : il doit mettre en valeur la polarité principale du cœur des Mauges constituée par Beaupréau/Saint Pierre/Montrevault. L'attention est portée sur l'intégration architecturale et paysagère des entreprises existantes ainsi que des extensions progressives, qui vont constituer une entrée de ville majeure depuis l'axe structurant.

- **Les zones artisanales de proximité** continuent d'offrir des possibilités de se développer pour les entreprises existantes et d'accueillir de nouveaux établissements :

- Elles contribuent à **un maillage urbain cohérent** de la communauté de communes.
- Elles accueillent les entreprises locales qui entretiennent des **liens de proximité** avec leur territoire proche.
- **Leur organisation urbaine et paysagère doit contribuer à la qualité d'ensemble des agglomérations.**
- **L'optimisation du foncier disponible est recherchée**: la valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes est privilégiée par rapport à l'extension des ZA.



1.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

- Mettre en œuvre les outils pour **un accès au Très Haut Débit (THD) effectif sur le parc des Alliés et le parc intermédiaire, en particulier.**
- **Les besoins en mobilités** liés (formation, emploi, qualité de vie)
 - Faciliter les mobilités internes entre les pôles générateurs de déplacements que sont les zones d'activités, les pôles de services aux employés, et les zones d'habitat : l'attention est portée sur les liaisons douces entre les différents points de centralité au sein du tissu urbain, notamment au regard de leur maillage et de leur sécurisation.
 - Faciliter les flux entre les communes du territoire pour asseoir les coopérations intercommunales en termes de création d'emplois, de dynamique autour des activités productives tertiaires, plus mobiles que les activités manufacturières, ... L'attention est portée aux modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle : co-voiturage et rabattement vers les axes de transport collectif.
- **Qualité des ZA, particulièrement celles situées en entrée de ville.**

Les efforts doivent porter sur la requalification des zones d'activités, dans une vision large des abords des établissements existants, et sur les extensions des zones d'activités :

 - Insertion de la zone dans le grand paysage par le traitement de ses lisières ;
 - Modalités d'implantation et aspect du bâti ;

- Traitement des espaces extérieurs et des clôtures de chaque établissement ;
- Mise à disposition d'espaces collectifs ou privés soignés à l'attention des employés : arrêt de transport collectif, abri vélo, aire de repos extérieure....
- Traitement de l'interface habitat / activités à organiser systématiquement soit par la mise en place d'espaces-tampons soit par les modalités d'implantation des constructions, des installations extérieures, des clôtures...

1.D Optimisation du foncier économique et modération de la consommation d'espace à vocation économique :

- **Concernant la zone structurante des Alliés**, l'offre actuelle en terrains cessibles apparaît suffisante dès lors que la liaison structurante n'est pas réalisée. Aucun objectif chiffré d'extension n'est donc affiché. Mais, dans le cas où la réalisation de la liaison structurante serait engagée avant le terme du présent PLU, une révision allégée pourrait permettre une extension de la zone dans le cadre défini par le DOO du SCOT, sans remettre en cause le présent PADD.
- **Les besoins en extensions d'urbanisation à vocation d'activités qui répondent à la stratégie de développement du territoire :**
 - renforcer la polarité économique Beaupreau-Saint Pierre-Montrevault, via un parc intermédiaire au sud de St-Pierre, qui s'appuie sur l'extension de la ZA de Belleville ;
 - continuer d'accueillir des entreprises pour enrichir le tissu de proximité dans les communes.

L'objectif maximum en termes de consommation foncière pour le développement économique de Montrevault Communauté, à échéance du PLU est fixé à :

Parcs intermédiaires (Saint Pierre Montlimart)	14 ha
Zones artisanales	4 ha

- **Une grande lisibilité de la gestion du foncier est recherchée vis-à-vis de l'agriculture**, notamment pour l'arboriculture (St Pierre-Montlimart) : une politique foncière est mise en place pour anticiper les échéances long terme de développement des deux principaux parcs d'activité : les Alliés, le parc intermédiaire Beaupréau Saint Pierre-Montrevault. Dans l'intervalle, le foncier non aménagé continue d'être mis en valeur par l'agriculture.
- **Les ouvertures à l'urbanisation** sont phasées en fonction des disponibilités et du rythme de commercialisation, dans le cadre fixé par le SCOT (à voir plus haut).
- En vue de l'optimisation des dents creuses dans les zones d'activités qui ont vocation à être confirmées et densifiées, **les prescriptions réglementaires** (emprise au sol, hauteur, marges de recul, stationnement...) sont adaptées.
- Les orientations d'aménagement et de programmation concernant les extensions des parcs d'activités tendront à permettre de concilier la qualité fonctionnelle des aménagements avec la qualité du paysage urbain.
- **Les logements de fonction** : les possibilités d'implantation de logements de fonctions sont restreintes sur les zones dédiées aux infrastructures économiques, afin de dédier au mieux celles-ci aux seules activités, et par anticipation, afin d'éviter les conflits d'usage et les contraintes qui viendraient peser sur l'évolution des entreprises riveraines (normes sanitaires et environnementales essentiellement).
- **Les évolutions et le développement des entreprises du territoire sont anticipées et accompagnées**, tout en veillant à ne pas générer de nouveaux espaces en devenir notamment au sein des enveloppes urbaines, à mettre en place une traçabilité au regard des éventuelles pollutions, et à adapter les outils du PLU (droit de préemption, servitude de projet, zonage et règlement...) pour permettre les mutations nécessaires.
- **Les bâtiments et sites vacants à vocation d'activités situés hors zones artisanales, et hors enveloppe urbaine** peuvent changer de vocation pour devenir secteur d'habitat ou d'équipement sous condition de desserte par les réseaux, notamment d'assainissement collectif, sous réserve de suppression des risques de nuisance ou de pollution liés à l'activité antérieure, et de la contribution de ces évolutions au renforcement de la cohérence des bourgs. Leur mutation s'inscrit alors dans une démarche de renouvellement urbain, même si elle se situe hors enveloppe urbaine.

ORIENTATION N°2 : L'ARMATURE COMMERCIALE AU SERVICE DE LA POPULATION ET DU TERRITOIRE

2.A Objectifs stratégiques :

- **L'armature commerciale des centres bourgs est privilégiée** dans la perspective du développement d'une offre de services valorisante pour la population et pour les entreprises, et elle s'adosse à l'organisation des polarités du territoire.
- Une stratégie spécifique est mise en place concernant les **trois entités commerciales du pôle principal de Saint Pierre-Montrevault** : le centre bourg de St Pierre, l'avenue de Bon Air et le bourg de Montrevault.
- La valorisation de l'armature commerciale se décline selon les axes suivants :
 - Maintien des commerces existants dans les cœurs de bourgs avec **recours à l'identification des linéaires commerciaux à préserver**, en particulier dans les pôles principaux.
 - Installation des nouveaux commerces dans les linéaires existants, prioritairement dans les cœurs de bourgs et dans les pôles commerciaux identifiés, en vue **d'étoffer l'attractivité de ces derniers**, et d'en renforcer le rôle d'animation.
 - **Réflexion globale d'aménagement** dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, afin de renforcer la qualité du paysage urbain et l'attractivité commerciale des bourgs.

2.B Orientations générales d'aménagement :

- La diversité des fonctions et des usages au sein des enveloppes urbaines est recherchée (usages résidentiels, activités économiques, commerce, loisirs, mobilités, ...). **La fonction commerciale est confortée dans le noyau ancien** des bourgs.
- **L'encadrement de cette mixité des fonctions est cependant prévu**, afin notamment de maîtriser les risques de nuisances liés aux flux générés par les activités, y compris commerciales, et afin que la complémentarité harmonieuse des différentes fonctions urbaines contribue à l'attractivité du territoire.
- **L'Avenue de Bon Air, au cœur du pôle de St Pierre-Montrevault, constitue l'axe commercial** majeur qu'il convient de restructurer et de densifier, en vue de l'affirmer et d'en compléter l'offre. Une attention particulière sera portée aux modalités d'accès à ce pôle commercial, notamment aux liaisons douces interquartiers et au stationnement. L'implantation des nouvelles constructions, le traitement des abords et des espaces publics seront conçus pour concourir à la qualité d'ensemble.

2.C Orientations qualitatives et d'accompagnement

- Le développement de la fonction d'habitat au sein des bourgs est **encadré par le règlement et/ou des orientations d'aménagement et de programmation** afin de favoriser un tissu urbain de qualité et favorable aux flux et échanges socio-économiques, en adaptant les modalités d'implantation du bâti, du traitement des espaces publics et des façades, ainsi que de l'offre en stationnement et en circulations douces :
 - Les nouvelles implantations et les extensions de constructions cherchent à renforcer la continuité bâtie depuis l'espace public : la rue ou la place.
 - Le renforcement du maillage en continuités douces prend en compte la localisation des aires de stationnement des centre-bourgs.
 - Les façades et vitrines nouvelles ou à requalifier font l'objet d'un soin particulier.
 - Les aires de stationnement VL et PL sont organisées de façon à préserver la vitrine principale.
 - Le traitement des abords (clôtures, plantations et autres espaces extérieurs) cherche à construire une unité d'image depuis la rue ou la place.

- **Les conditions d'accès** aux commerces sont systématiquement évaluées lors des opérations de densification et de renouvellement urbain, afin de compléter le maillage de continuités douces sécurisées et accessibles vers ces pôles générateurs de déplacements, et depuis les aires de stationnement existantes ou à créer.



ORIENTATION N°3 : UN MAILLAGE URBAIN FACTEUR D'OUVERTURE ET GARANT D'UN DEVELOPPEMENT LOCAL EQUILIBRE : LA POPULATION ET LE LOGEMENT

3.A Objectifs stratégiques :

- Montrevault sur Evreux positionne comme un territoire des Mauges ouvert aux flux de qualité des bords de Loire et du Vignoble nantais, et qui s'organise pour **capter des flux résidentiels maîtrisés en provenance des agglomérations nantaise et angevine**, soit :
 - Un rythme moyen d'évolution démographique modéré : **+0.9% l'an pour les 10 ans** à venir, soit de l'ordre de 1 500 habitants supplémentaires et de l'ordre de 900 à 950 logements supplémentaires. Cet objectif est à évaluer de façon pluriannuelle.
 - **Un accueil volontairement maîtrisé et différencié de la population** selon les parties du territoire, et tenant compte des atouts des communes en termes de cadre de vie, de services.
 - La pression démographique est **prioritairement absorbée par le pôle de St Pierre-Montrevault**, tout en organisant **le renouvellement de la population dans les autres communes et la captation par les communes périphériques, de flux résidentiels de qualité** :

Objectifs de croissance démographique :

Croissance générale du pôle :	+ 1,4 % annuel en moyenne,
Autres communes :	+ 0,7 % annuel en moyenne

- **Un développement partagé et diversifié est recherché**, en valorisant les atouts des communes sans les y enfermer (exemple de Chaudron autour du vieillissement) et en répartissant les facteurs d'attractivité (couverture en services de l'ouest du territoire, par exemple).
- **Le Programme Local de l'Habitat** permet à la communauté de communes de se doter d'un programme d'actions en lien avec les orientations suivantes, en termes de logements :
 - **La mise en place d'une politique foncière en vue de la maîtrise publique de foncier libéré notamment dans les enveloppes urbaines** sur les secteurs stratégiques identifiés. Cette politique foncière passe par la définition préalable de la stratégie foncière communautaire et communale via la réalisation d'une étude de type Programme d'Action Foncière, mais aussi par l'adéquation des outils du PLU avec les orientations du PLH, la détermination des conditions d'intervention financières des communes et de la communauté de communes, l'appui sur le dispositif de portage foncier mis en place par le CG 49 par contractualisation...
 - **Assurer le développement du parc locatif et en accession** par la mise en œuvre d'une programmation communautaire : cette programmation a pour objet de :
 - garantir la réalisation de logements locatifs sociaux,
 - identifier les logements en accession sociale soit en construction neuve en financement type PSLA, soit par la vente de locatifs sociaux,

- intégrer les logements accessibles pour les personnes âgées et des jeunes, selon les besoins de développement de l'offre que l'étude spécifique citée plus loin aura identifiés.

	Objectifs logements retenus 10 ans
LA BOISSIERE	20
CHAUDRON	70
LA CHAUSSAIRE	40
LE FIEF	80
LE FUILET	85
LE PUISET D.	50
St QUENTIN	50
St REMY	60
LA SALLE ET CHAPELLE A.	65
MONTREVAULT	100
SAINT-PIERRE MONTLIMART	315
TOTAL	935

- **Intervenir sur le parc ancien** par la mise en œuvre d'une OPAH, de façon à participer à la reconquête des bourgs, et à l'amélioration du cadre de vie qu'ils offrent. Elle aura à prendre en compte les thématiques suivantes : lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile, le traitement de la vacance, la production de logements locatifs à loyers modérés. C'est l'étude préalable à l'OPAH qui déterminera précisément ces objectifs et le nombre de logements réhabilités attendus.

- **Développer le logement des jeunes, notamment des jeunes actifs ou en formation (stagiaires, apprentis, ...)** : une réflexion sera conduite en vue de préciser la réalité et la spécificité des besoins d'une offre nouvelle via l'évaluation des besoins et de l'offre. Elle aura également pour objet de travailler à optimiser l'offre existante non identifiée et à organiser sa mise sur le marché, en développant une forme de relation intergénérationnelle originale, notamment par la possibilité offerte à des actifs qui le souhaiteraient d'être hébergés chez une personne âgée.

3.B Orientations générales d'aménagement :

- Répartition de l'objectif de production de logements supplémentaires, de logements locatifs sociaux, de logements aidés par commune :

La production de logements locatifs sociaux représente de 5 à 10 % de la construction neuve, soit de l'ordre de 5 à 10 logements, en concentrant 80% de ces logements au sein du pôle Montrevault-Saint-Pierre, selon les orientations du PDH.

Le rythme de construction de ces locatifs sociaux fait l'objet d'une programmation annuelle ou pluriannuelle, de manière à pouvoir lancer des opérations de petite dimension dans les autres communes, mais de façon groupée, afin d'atteindre un volume suffisant de constructions.

La production de logements en accession sociale est assurée par la réalisation de logements en financement type PSLA (Prêt Social Location Accession) à hauteur de 8 logements par an en moyenne, notamment dans la polarité Saint-Pierre-Montrevault. La cession de locatifs sociaux par les

bailleurs permet de compléter ou de suppléer cette offre spécifique, et ce, dans toutes les communes.

○ **Inscrire comme objectif de localisation dans l'enveloppe urbaine 30% des nouveaux logements produits à l'échelle de Montrevault sur Evre:**

A partir des opportunités de renouvellement urbain identifiées dans les bourgs et les villages, pour :

- Réduire la consommation foncière en extension urbaine par un renforcement de la densité urbaine
- Qualifier ou requalifier le cadre de vie des centre-bourgs, en s'appuyant sur la reprise des logements vacants et sur la valorisation des dents creuses et des cœurs d'îlots

Cette proportion est calculée à l'échelle communautaire.

- Mettre en place les prescriptions réglementaires adaptées, permettant l'optimisation du foncier identifié.

○ **Permettre le parcours résidentiel des ménages dans le territoire, en proposant une diversité de formes et de type de logements par plusieurs modalités :**

- Définir et hiérarchiser des secteurs aptes à recevoir des logements nouveaux et qui contribuent au renforcement des polarités.
- **Intégrer 5 à 10 % de locatifs sociaux neufs** (5 %, dans un premier temps, compte tenu de la faiblesse actuelle de la demande) **dans certains des secteurs identifiés, de façon à les rendre attractifs et accessibles pour tout type de ménages, notamment pour les personnes âgées, qui présentent un besoin fort de pouvoir résider à proximité des services.**

- Identifier les opérations de réhabilitation ou renouvellement du parc locatif social
- Préserver une offre importante pour l'accession à la propriété à bas coût, que ce soit à partir de l'acquisition de logements en accession sociale de type PSAL, ou que ce soit par la mise à disposition de foncier à prix minoré dans les projets d'aménagement en accession libre
- Assurer une offre de logements correspondant aux besoins des personnes âgées, via des locatifs sociaux adaptés ou la réhabilitation de logements privés via l'OPAH, dont une bonne répartition doit être organisée sur l'ensemble du territoire.
- Mettre en place une programmation communautaire pour atteindre ces objectifs et pour maintenir l'équilibre de l'offre à l'échelle du territoire.
- Mettre en place les outils réglementaires garantissant la mise en œuvre de ces objectifs, notamment une politique foncière d'accompagnement.

3.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

- **Accompagner la densification dans l'enveloppe urbaine par des exigences fortes en termes de qualité de l'urbanisme**, afin d'inscrire cette évolution dans l'organisation urbaine existante, et de la conforter à travers les principes suivants :
 - Maintenir les continuités d'espaces publics, de trame viaire et, en particulier, de circulations douces accessibles, de nature à créer les conditions favorables pour vivre ensemble au cœur des bourgs. A cet égard, le traitement soigné des espaces publics et collectifs est particulièrement recherché, en vue de renforcer leur attractivité et de favoriser leur fréquentation.
 - Renforcer le paysage de la rue à l'appui des lignes de forces mises en évidences par les fronts bâtis remarquables : renforcer les alignements.
 - Concevoir des volumes bâtis dont l'orientation vis-à-vis de l'existant préserve l'intimité des uns et des autres (riverains et futurs occupants) et favorise une gestion économe de l'énergie.
 - Réfléchir aux éléments mutualisables (stationnement, points de collecte des déchets...) qui libèrent des espaces pour les lieux de rencontre, pour les jardins, ...
- **Densifier plus significativement autour du pôle principal et des pôles relais.**
- **Développer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) au sein des bourgs**, afin notamment d'accompagner les programmes de logements pour les personnes âgées, et faciliter la prise en compte du handicap.
- **Réduire la précarité énergétique** : la compacité et l'implantation du bâti doivent être favorables à des constructions économes en

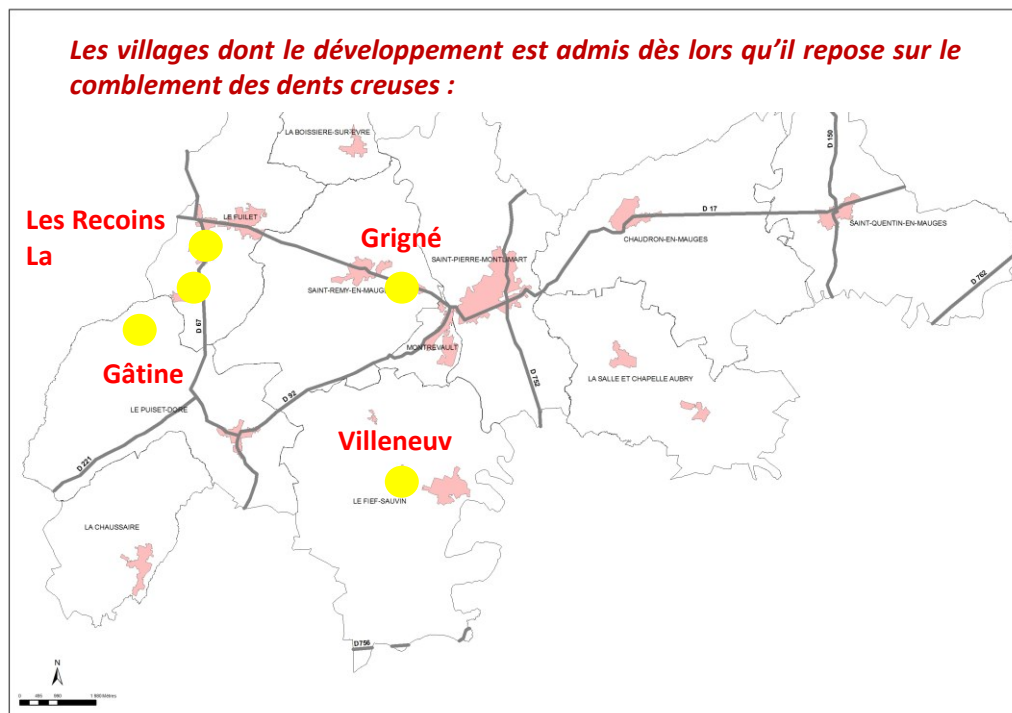
énergie, et les dispositions réglementaires du PLU ne doivent pas être susceptibles d'entraver la mise aux normes énergétiques.

3.D Optimisation du foncier à vocation d'habitat et modération de la consommation d'espace :

- Le PLU favorise la **réalisation de 30% de l'offre en logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine** soit de l'ordre de 300 parmi les 900-950 logements nouveaux envisagés¹ :
 - En mettant en place les outils réglementaires permettant la valorisation du foncier en dents creuses ou en renouvellement urbain, en vue de la densification du bâti.
 - En intervenant sur le parc ancien des bourgs via les Orientations d'Aménagement et de Programmation tenant lieu de PLH.
- En permettant la densification des villages par comblement des dents creuses :

¹ L'enveloppe urbaine de chaque commune a été définie par le SCOT et annexée au DOO approuvé le 8 juillet 2013.

- Les Gâtines (le Puisset Doré)
- Les Recoins (le Fuiet)
- La Rimonerie – la Fosse à L'Ane (le Fuiet)
- Villeneuve (le Fief Sauvin)
- Grigné (Saint Rémy en Mauges).



- Les hameaux : seule l'extension mesurée des constructions existantes est admise (hauteur, emprise au sol, recul à définir) mais pas la réalisation de constructions nouvelles. Les changements de destination sous condition sont également limités, en cohérence avec les orientations du SCoT.
- Les extensions urbaines (2AU et A ouvert à l'urbanisation, 1AU n'ayant fait l'objet d'aucun projet depuis le 15 octobre 2012²) sont maîtrisées : **un objectif maximum de 40 ha** est affiché pour la dizaine d'années à venir, en vue de compléter l'offre en logements.
- **Des objectifs de densité minimum** sont affichés ci-après :
 - Dans l'enveloppe urbaine :
 - Zone rurale : 18 logements par hectare
 - Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare
 - Dans les extensions :
 - Zone rurale : 16 logements par hectare
 - Pôle Saint Pierre-Montrevault : 18 logements par hectare.

² Date d'arrêt du SCOT du Pays des Mauges par le Syndicat Mixte du Pays des Mauges.

ORIENTATION N°4 : UN MAILLAGE URBAIN FACTEUR D'OUVERTURE ET GARANT D'UN DEVELOPPEMENT LOCAL EQUILIBRE : LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

4.A Objectifs stratégiques :

- Articuler **deux niveaux d'organisation** de la couverture du territoire par les équipements et services en vue d'en affirmer les différentes centralités, ainsi que le pôle de Saint Pierre/Montrevault :
 - Couverture par des fonctions de proximité immédiate : fonctions présentes dans l'ensemble des communes ;
 - Couverture par des fonctions plus rares : sur le pôle de Saint-Pierre/Montrevault (pôle de quartier en même temps que pôle secondaire du SCoT du pays des Mauges), et sur 3 pôles de quartiers : Le Fuilet, Chaudron et Le Fief-Sauvin.

Cette organisation sert de support à la mutualisation par quartiers des fonctions de proximité.

Toutefois, les fonctions et services intermédiaires mutualisés dont la mise en œuvre rationnelle ne nécessite pas qu'ils soient concentrés sur un seul et même pôle de quartier, peuvent être mis en place sur toute commune du territoire, en veillant à l'organisation d'un accès répondant aux besoins des populations. Cette organisation doit également permettre la recherche et l'articulation de synergies avec l'environnement territorial extérieur.

○ Mettre en œuvre les priorités pour les services et équipements :

- Prévention du vieillissement et santé (maintien à domicile tout en veillant à la rationalité et à la qualité des services de proximité)
- Petite enfance : solutions mixtes entre les différents modes de garde et recours aux coopérations (tout en cherchant à répondre du mieux possible aux besoins plus rares : besoins ponctuels et urgents des familles ; horaires élargis)
- Enfance-jeunesse (maintien et valorisation des politiques existantes) : qualité de l'animation ; diversité d'une offre accessible.



- Ecole : préserver une offre scolaire de proximité immédiate, bien répartie et aisément accessible pour la population sur

l'ensemble de Montrevault-Communauté et prendre en compte les besoins de présence d'une offre publique, tout en veillant au maintien de conditions d'exercice viables pour les établissements publics ou privés qui assurent le service public d'enseignement ou qui y sont associés. Encourager, le cas échéant, toutes coopérations et regroupements intéressant plusieurs communes et de nature à permettre d'atteindre ces objectifs. Préserver dans la même perspective la qualité des services périphériques de restauration et péri-scolaires.

- Chercher à accroître la diversité et la qualité de l'offre sur les sports-loisirs (équipements) et sur la culture (événementiel, jeunes et réflexion sur les musiques actuelles), notamment en coopération avec les territoires voisins.
- TIC et usages numériques.



4.B Orientations générales d'aménagement :

- La programmation et la localisation des équipements structurants au service de la stratégie de territoire s'inscrit dans l'organisation des pôles de Montrevault-Communauté. La faisabilité de l'implantation de ces équipements structurants doit être prévue par les dispositions réglementaires du PLU : identification par le zonage des emprises nécessaires, emplacements réservés et/ou dispositions réglementaires ne compromettant pas leur possibilité de réalisation à long-terme. De fait, la construction du pôle de St Pierre-Montrevault sera nécessairement progressive et évolutive, et nourrie de manière itérative par les autres orientations du PADD, en particulier celles relatives à l'accueil des entreprises et de la population.

4.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

La qualité urbaine des aménagements et équipements structurants s'inscrit dans la même logique d'intégration que les opérations qui produisent du logement.

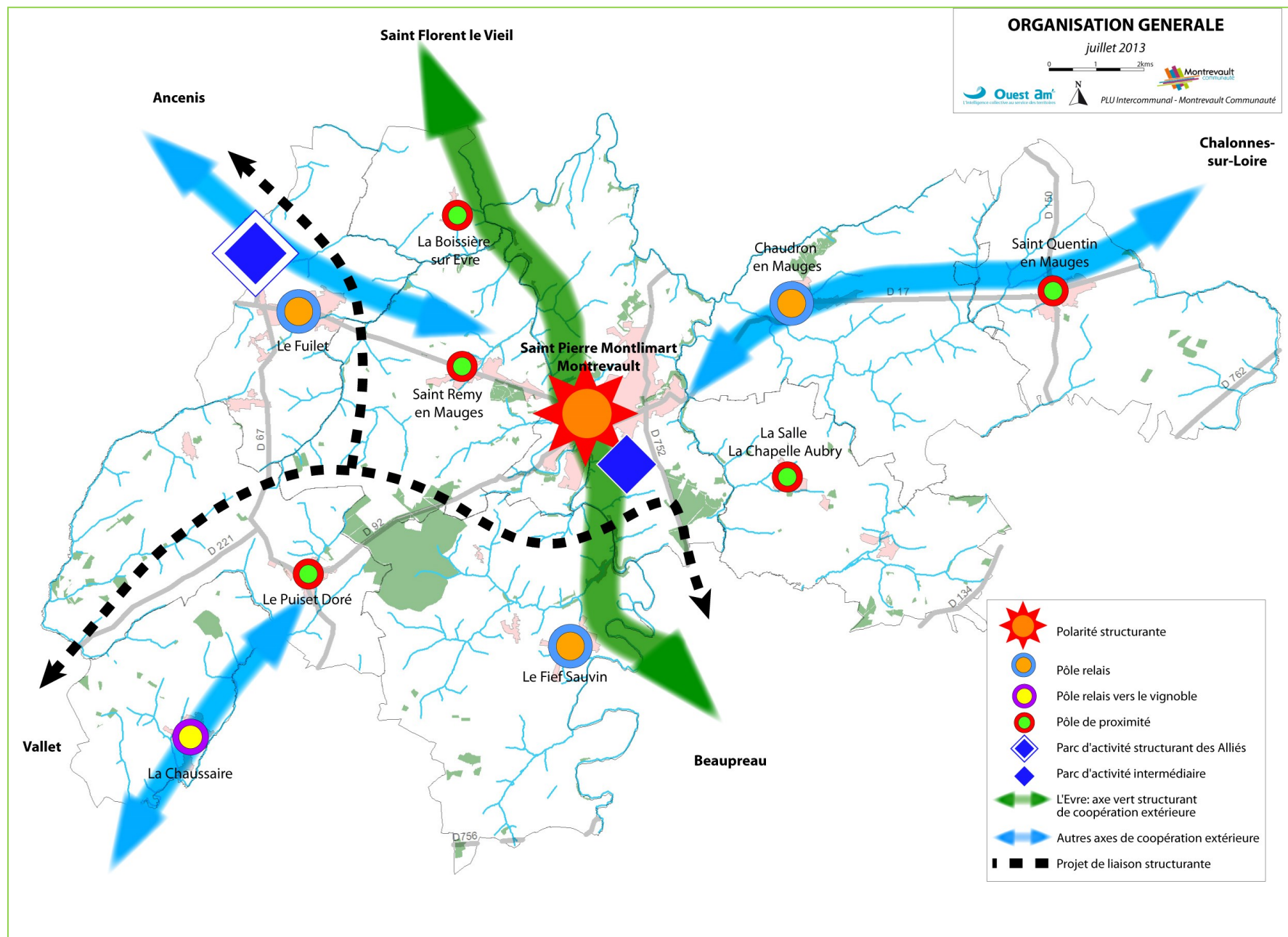
D'une manière générale, le renforcement des équipements structurants permet de souligner l'identité et la qualité des lieux dans lesquels ils s'insèrent par :

- leur aspect architectural,
- le traitement de leurs abords,
- les connexions avec le paysage environnant (les coulées vertes, le maillage de continuité douces, les espaces publics qui sont aussi des lieux d'animation...).

L'Orientations n°8 : Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs synthétise et spatialise à l'échelle des différentes centralités les objectifs du PADD qui ont trait à l'organisation urbaine.

4.D Optimisation du foncier et modération de la consommation d'espace :

De façon générale, dans le domaine de la création ou du développement des équipements et services, une approche de gestion économe du foncier est mise en œuvre, par la valorisation des bâtiments existants, par la conception de bâtiments neufs compacts en termes de volume, et par la mutualisation des usages (aires de stationnement, modularité des équipements...).



ORIENTATION N°5 : LA MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENTS, L'ACCESSIBILITE ET LES MOBILITES

5.A Objectifs stratégiques :

- **Réduire les besoins en déplacements contraints et maîtriser la circulation automobile au sein du territoire et des agglomérations**
 - Organiser la trame urbaine et la localisation des équipements et services à la population, dans la perspective de favoriser les échanges de proximité et les déplacements doux
 - Renforcer l'offre de services à proximité des lieux de travail salariés et des entreprises, pour limiter les besoins en déplacements
 - Développer les usages numériques comme moyen d'intensifier les flux d'échange et comme alternative aux déplacements.
- **Accompagner une intensification maîtrisée des flux économiques et résidentiels qui irriguent le territoire, tout en s'adaptant à la nécessaire variété des échelles géographiques d'intervention et en tirant parti des dynamiques extérieures de toute nature :**
 - Anticiper la réalisation du futur axe structurant Cholet-Beaupreau-Ancenis, y compris ses incidences en termes de plan de circulation, notamment par la déviation du trafic poids lourds sur la RD 17 et le rétablissement des continuités de déplacement de proximité entre les bourgs, les chemins d'exploitation agricoles, les sentiers de randonnées.

- Localiser les activités économiques génératrices de flux de transports à proximité des axes structurants.
- Développer l'intermodalité via les dispositions suivantes :
 - La création de points de rabattement centralisant une offre de plusieurs modes de transport à localiser à l'appui des zones d'activités structurantes et intermédiaires ;
 - Le développement de différentes solutions de transport (bus, co-voiturage, transport à la demande(TAD), transport solidaire, modes doux...) favorisant la flexibilité et la diversité de l'offre ;
 - L'amélioration de la mise en relation de la demande et des différents types d'offre (centrale de mobilité), en lien avec l'offre départementale et les éventuelles politiques intercommunautaires ou mises en place à l'échelle du Pays des Mauges (centrale de réservation pour le TAD, solutions liées à la desserte numérique du territoire).
- Lier itinéraires de continuités douces et développement des potentialités touristiques.



5.B Orientations générales d'aménagement :

- Voir orientation 1.B Orientations générales d'aménagement : la localisation de la ZA pôle structurant des Alliés et de la ZA du pôle intermédiaire de Saint-Pierre-Montrevault, qui s'appuient sur la liaison structurante pour développer des potentialités en termes d'échanges tant quantitatifs que qualitatifs.
- **Reconquérir les emprises routières** des traversées d'agglomération par les RD après aménagement de l'axe structurant au profit des modes doux, des espaces publics et de l'animation des bourgs.
- **Organiser la hiérarchie de la trame viaire** au sein des enveloppes urbaines, particulièrement dans le pôle Saint Pierre/Montrevault.
- **Des pôles de rabattement permettant de développer la multi-modalité** et de tirer parti de la future liaison structurante sont prévus à l'appui de la ZA pôle intermédiaire de Saint Pierre Montlimart et dans le centre de Saint Pierre-Montlimart, qui concentrera à termes des flux importants (résidentiels, services, commerces....)
- **Le co-voiturage** doit être favorisé par une offre clairement identifiée dans chaque commune.
- La cohérence urbaine des centres bourgs **s'appuie notamment sur le développement des continuités douces** et sur des aménagements cohérents en termes de stationnement.

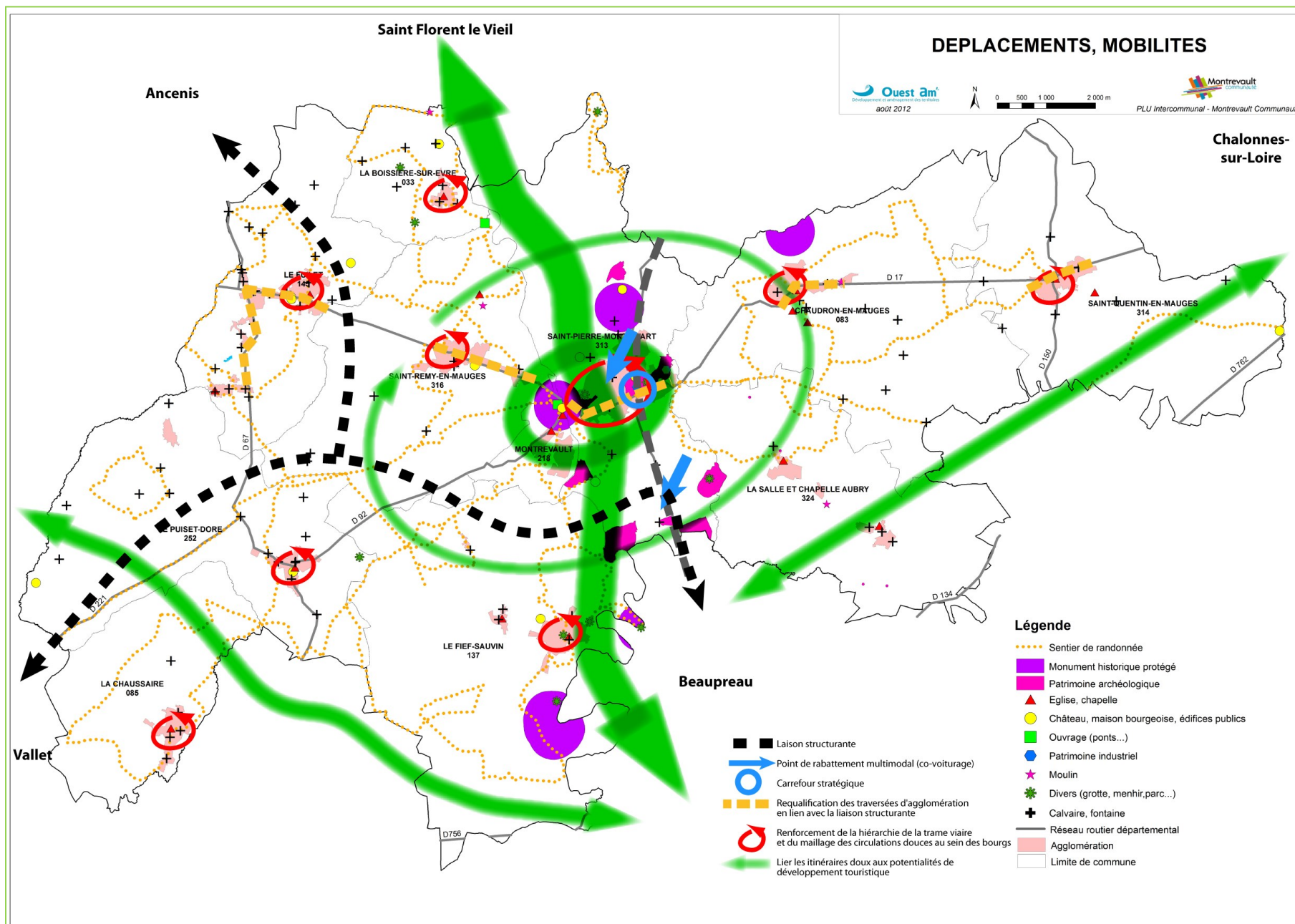
5.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

- La réalisation de la liaison structurante aura des incidences sur le plan de circulation du territoire avec des enjeux plus forts sur la RD 17 dans l'agglomération de Saint Pierre Montlimart, qui supposent une **approche spécifique de l'évolution des abords du carrefour RD 752 – RD 17**.
- **La gestion de l'offre en stationnement** nécessite une approche adaptée, compte tenu des flux attendus dans le centre de Saint Pierre Montlimart et de Montrevault, et sur l'avenue de Bon Air.
- **Les opérations d'aménagement sous forme de renouvellement urbain ou d'extension contribuent à organiser et à structurer la trame viaire** (voies de circulation routière et douces) de l'ensemble de l'agglomération concernée : les orientations d'aménagement et de programmation permettront la mise en œuvre de cette organisation.
- Des **emplacements réservés** peuvent être nécessaires pour garantir le maillage des voies et les continuités de circulation.

5.D Optimisation du foncier et modération de la consommation d'espace :

- Travailler sur la hiérarchisation des voies de circulation au sein des agglomérations permet de **proposer des gabarits de voies différenciés** et adaptés aux usages, tout en préservant la sécurité des déplacements et le partage de l'espace.
- En limitant les conflits d'usage, cette hiérarchisation **pérennise l'armature viaire** et réduit les besoins de densification ultérieure du réseau routier.





ORIENTATION N°6 : UNE RURALITE QUI MET SES ATOUTS EN VALEUR : L'ECONOMIE AGRICOLE

6.A Objectifs stratégiques :

- Préserver le **modèle productif agricole** du territoire en tant que pourvoyeur d'emplois directs et indirects.
- **Affirmer le rôle de l'agriculture dans la dynamique intercommunale** : attrait des paysages et de l'ambiance rurale, liens de proximité en construction via les circuits de proximité et tout autre support de valorisation et d'animation. Les possibilités de diversification de l'activité agricole (agrotourisme biomasse...) sont permises dans une logique de maîtrise de l'artificialisation des sols éventuellement induite par ces évolutions, et de préservation de l'activité principale de production.
- Donner une **lisibilité à long terme à l'économie agricole** en recadrant le développement urbain via la densification au sein des enveloppes urbaines et des villages, en limitant l'étalement urbain et en précisant les conditions d'évolution des pôles d'activités et des secteurs de carrières.
- Prendre en compte les **besoins spécifiques liés aux différentes productions** présentes sur le territoire (polyculture élevage, arboriculture, production fruitière, maraichage, vigne, agriculture biologique,), en particulier en ce qui concerne l'accès à l'eau pour l'irrigation et les modalités de circulation des engins.



6.B Orientations générales d'aménagement :

- La zone d'activité agricole est dédiée au bon fonctionnement des exploitations et sa gestion doit donner de la lisibilité sur les potentialités d'évolution des constructions et installations liées, qui sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les règles relatives à la construction de nouveaux logements de fonction sont établies dans une logique de maîtrise de la consommation foncière : les logements doivent être liés à l'activité et nécessaires à sa poursuite.
- En vue de donner à l'agriculture une visibilité sur son environnement fonctionnel et sur ses contraintes d'exploitation, la présence d'usages non agricoles à proximité de sièges et sites d'exploitation est traitée en fonction de la pérennité connue de ces derniers, ainsi que des productions concernées (RSD ou ICPE pour l'élevage notamment, mais aussi conditions de traitement phyto pour les vergers...). A titre de précaution, un minimum de 100 m est prévu entre les sites et sièges d'exploitation agricoles et les installations tierces. Dans ce cadre, le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés en zone agricole sera rendu possible, sous réserve de la compatibilité avec la continuité de l'exploitation.

6.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

- **Des modalités d'accompagnement spécifiques** sont prévues pour les sièges et sites d'exploitation qui se trouvent dans les espaces stratégiques d'extension de l'urbanisation : lisibilité à travers la délimitation des zonages 1AU, 2AU et zone A.
- **Des conditions d'évolution maîtrisées du bâti tiers aux abords des exploitations agricoles :**
 - Les possibilités d'évolution du bâti tiers sont admises sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole, que ce soit pour les extensions des constructions existantes ou pour les changements de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial.
- La nécessaire adaptation des outils de productions agricoles aux mutations économiques en cours va accentuer les transformations du paysage bocager qui doivent être maîtrisées :
 - en précisant les **conditions d'insertion des bâtiments d'exploitation dans les paysages** notamment aux abords des sites d'intérêt,
 - en précisant les **conditions d'évolution du bocage induites par l'adaptation du parcellaire d'exploitation.**
 - en intégrant dans les réflexions d'aménagement les **incidences prévisibles sur les conditions de circulations des engins agricoles.**

ORIENTATION N°7 : UNE RURALITE QUI MET SES ATOUTS EN VALEUR : LA NATURE, LES PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

7.A Objectifs stratégiques :

Se différencier pour attirer des flux choisis et tirer parti des dynamiques environnantes selon les axes suivants :

- Valorisation de la nature et des paysages :
 - **Assurer la cohérence dans la gestion des ressources environnementales :**
 - la préservation des ressources en eau en compatibilité avec les orientations des SAGE: les cours d'eau, les zones humides comme richesse patrimoniale et comme opportunité pour les échanges avec les territoires voisins : les SAGE incitent à élargir la vision du territoire ;
 - la Trame Verte et Bleue comme révélateur des sensibilités et potentialités des différents types de milieux à mettre en valeur ;
 - appuyer le travail de la profession agricole autour du maintien de conditions économiques et fonctionnelles compatibles avec les activités de pâturage, facteur-clé de la préservation du maillage bocager, notamment dans les vallées, dans une recherche de bénéfice mutuel entre activité agricole et protection de l'environnement.

- **Afficher un objectif de haut niveau de qualité environnementale et paysagère** axé sur la mise en valeur de la vallée de l'Evre et de ses affluents, et décliné systématiquement dans les choix d'aménagement en vue d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité, des continuités écologiques et des paysages.





- **Le Cœur des Mauges : une identité rurale non figée**, une vision dynamique qui intègre au cœur du projet du territoire la qualité de ses paysages naturels et urbains. Cette dernière tire parti des mutations à venir, relatives notamment :
 - aux centres bourgs, dont la confortation est recherchée ;
 - aux zones d'activités structurantes et intermédiaires, qui doivent contribuer à la qualité du projet global : la zone des Alliés et la zone intermédiaire au Sud de Saint Pierre Montlimart ;
 - à la future liaison structurante, qui va traverser le quart Sud et Ouest du territoire à une échéance qui se situe au-delà du présent PLU, mais dont il convient d'anticiper et d'organiser les effets sur les flux de toute nature, sur les équilibres naturels et le fonctionnement des milieux, et sur la qualité paysagère.

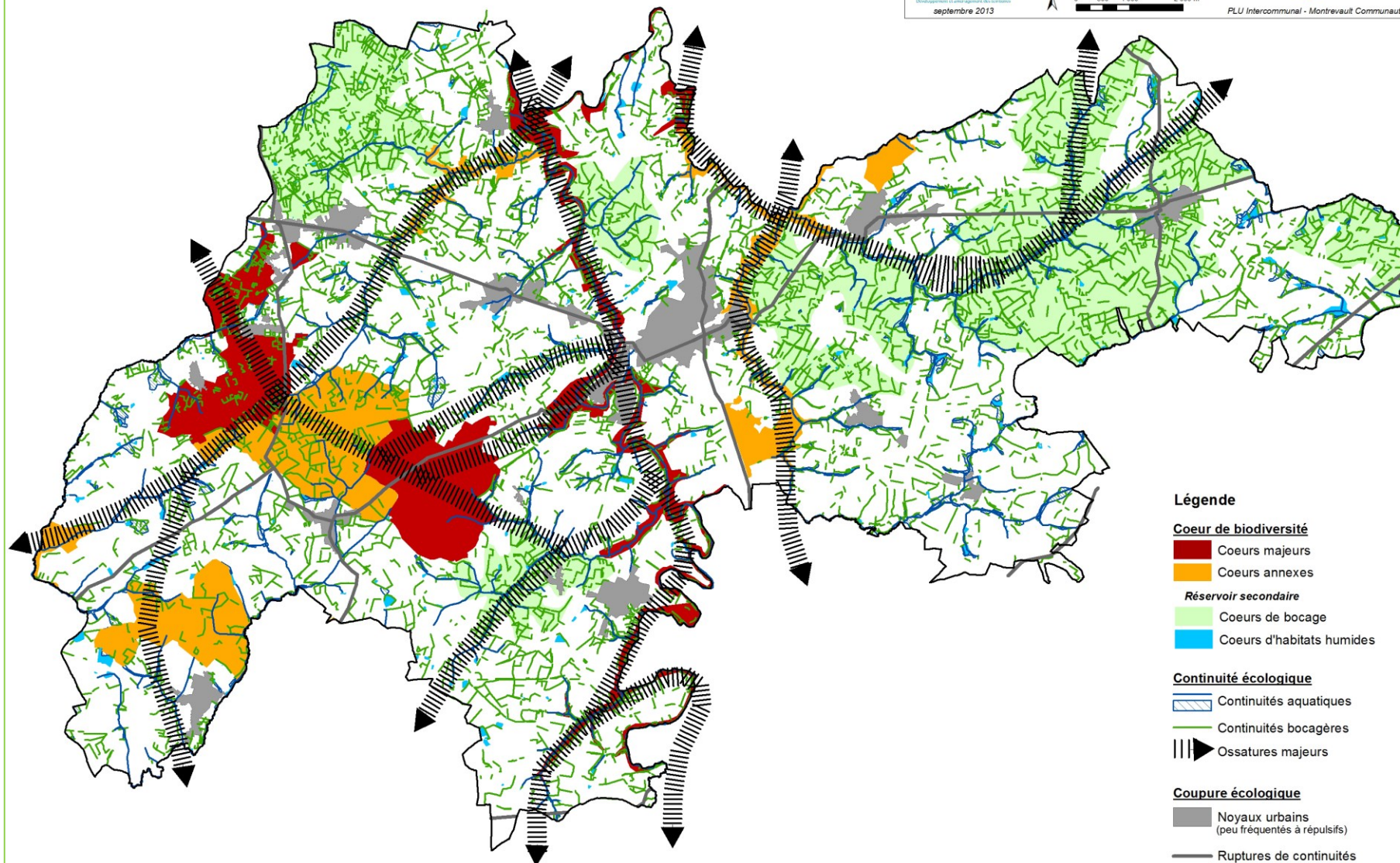


TRAME VERTE ET BLEUE

Ouest am
septembre 2013

N
0 500 1 000 2 000 m

Montrevault
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté



Valorisation patrimoniale et touristique :

- **Mise en évidence de la qualité du patrimoine naturel emblématique : la vallée de l'Evre** comme opportunité de connexion à la « Loire à Vélo », et d'irrigation du territoire vers le cœur du bassin de Cholet, au sud, vers la vallée du Jeu, à l'est, et vers les vallées de la Sanguèze et de la Divatte, à l'ouest.
- **Inscription dans les dynamiques régionales** : Loire à Vélo depuis l'Evre, coopérations sur les continuités douces avec les intercommunalités de l'ouest du Pays des Mauges et le Pays du Vignoble Nantais.
- **Valorisation des thèmes historiques** en lien avec les territoires voisins : chemins de St Jacques, Marches de Bretagne, Guerres de Vendée, préhistoire, par la protection, la valorisation et l'animation du patrimoine bâti remarquable, mais aussi vernaculaire.



7.B Orientations générales d'aménagement :

Valorisation de la nature et des paysages :

- **Prendre en compte les zones humides** en vue de leur protection dans une démarche double de préservation de la qualité de l'eau et d'identification de la Trame Verte et Bleue.
- **Hiérarchiser les enjeux de protection des milieux naturels** y compris des zones humides, à l'appui des objectifs de préservation des continuités écologiques :
 - Les cœurs de biodiversité majeurs ³ font l'objet d'une protection stricte : les Landes du Fuilet, la Vallée de l'Evre, la Forêt de Leppo, les cours d'eau.
 - **Prendre en compte et hiérarchiser les autres éléments contributifs de la TVB** (cœurs de biodiversité annexes, réservoirs secondaires et continuités écologiques) : gestion cohérente du développement du territoire avec une attention particulière au maintien de la fonctionnalité des milieux, notamment en ce qui concerne les interfaces entre urbanisation et infrastructures, d'un côté, et zones humides, vallées, boisements et bocage, de l'autre.

³ Les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue sont décrites dans l'Etat Initial de l'Environnement.

- **Exiger des principes de greffe paysagère et architecturale** entre les opérations d'aménagement (densification, renouvellement urbain, extension à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements, d'infrastructures, ...) et le tissu bâti environnant, ainsi qu'un traitement qualitatif des nouvelles interfaces entre les futures opérations et les espaces agricoles et naturels. (cf. orientation n°4.C Orientations qualitatives et d'accompagnement)
- Permettre la valorisation auprès des habitants et des visiteurs de la qualité des espaces naturels et agricoles, notamment au travers de l'aménagement concerté d'un maillage de cheminements et de sentiers compatibles avec la gestion de ces espaces.
- Favoriser la gestion de la trame bocagère, en lien avec la profession agricole, et, le cas échéant, avec les territoires environnants, en encourageant notamment les projets tendant à constituer une filière locale de bois-énergie.



Valorisation patrimoniale et touristique :

- **La Vallée de l'Evre est la colonne vertébrale** à partir de laquelle se développent les connexions avec la Loire à Vélo (boucles rétro-ligériennes).



- **Les sites d'intérêt et les atouts paysagers sont mis en valeur :** patrimoine protégé, argilières du Fuilet et la maison du Potier, vallée de l'Evre et de ses affluents avec une attention particulière portée aux points de vue (par exemple, depuis l'éperon de Montrevault), chemins creux, patrimoine pré-historique (par exemple, le Menhir et le méandre fermé de Bréau au Fief-Sauvin) ...
- **L'Est rural du territoire constitue l'interface** du secteur de l'Evre avec la vallée du Jeu et permet le bouclage vers Chalonnes et vers les dynamiques de l'Anjou et du Saumurois.
- **Le patrimoine rural est mis « en réseau » et en valeur** (églises, chapelles, châteaux et maisons bourgeoises, patrimoine industriel, moulins, fermes et bâtis remarquables et « petit patrimoine » :

calvaire, puits, fontaines, grottes, chaussées..., base de loisirs de la Barbotine ,...) en le rendant accessible visuellement et/ou par le maillage des itinéraires de promenade, en encadrant les modalités d'évolution de ses abords, de son entretien, voire de sa réfection, de sa transformation et de son changement de destination vers de l'habitat, vers une vocation touristique, culturelle ou de loisirs, ou vers la mise en valeur des productions locales

La liste des éléments protégés peut évoluer par voie de modification du PLU, pour mettre en valeur de nouveaux édifices ou des éléments de « petit patrimoine », ou encore pour tenir compte de l'évolution des activités agricoles aux abords du patrimoine bâti susceptible de changer de destination.



7.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

- **La prise en compte des zones humides, suivant la hiérarchie établie au titre de la trame verte et bleue, et des cours d'eau** s'établit à travers l'outil de protection : « inventaire au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme » sur le règlement graphique, assorti dans le règlement écrit , de prescriptions adaptées à cette hiérarchie et qui peuvent admettre exceptionnellement et sous condition leur artificialisation, moyennant respect des dispositions du code de l'environnement concernant la destruction de zone humide et les compensations qui en découlent. Cette prise en compte implique une démarche globale qui intègre la gestion différenciée de l'interface entre ces zones humides et les bourgs ou les autres secteurs qui seront artificialisés (ZA, secteurs de carrière, infrastructures...), en lui conservant soit une vocation naturelle stricte, soit une vocation d'espace vert public ou d'espace agricole, avec des règles d'occupations et d'utilisations du sol strictement encadrées par le règlement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation concernant les opérations d'aménagement précisent les modalités d'accompagnement concernant la prise en compte des zones humides situées dans leur périmètre et non identifiées sur le règlement graphique.
- **La préservation d'un réseau bocager structurant**, à travers son inventaire au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique, assorti de prescriptions dans le règlement écrit, complète cette démarche globale de gestion des interfaces et de préservation des paysages. Les dispositions réglementaires relatives à la protection du bocage affichent une règle générale de préservation des linéaires existants. Néanmoins, des remaniements ponctuels du linéaire bocager sont possibles à condition de les compenser par des plantations qui, à termes, restituent le bocage en quantité et en fonctionnalité.
- Les dispositions prises en matière **d'évolution de la capacité de traitement des eaux usées et des eaux pluviales** adaptées aux évolutions démographiques et économiques renforcent les mesures de protection des milieux.
- **Les éléments patrimoniaux, les points de vue sont révélés** en organisant l'évolution des paysages en co-visibilité : types d'occupation du sol interdits, hauteur, aspect, degré de végétalisation...

- **Les travaux visant à modifier l'aspect architectural du bâti patrimonial et d'intérêt**, identifié par un zonage spécifique (centre de Montrevault, ensembles bâtis en zone agricole...) ou repéré au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique, sont conditionnés par le respect de prescriptions dans le règlement écrit, en vue de conserver les éléments caractéristiques de l'identité architecturale des Mauges tout en facilitant la reprise.
- **La reconquête d'espaces stratégiques, notamment urbains**, en particulier l'ensemble urbain de Saint Pierre/Montrevault (voir orientation n°5) repose sur la **requalification des espaces publics et bâtis au fur et à mesure des opérations d'aménagement**.



ORIENTATION N°8 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF PAR SA QUALITE URBAINE ET PAR LA VITALITE DE SES BOURGS

Le projet de Montrevault-Communauté est largement adossé à l'existence sur son sol d'un maillage urbain divers et vivant constitué d'un ensemble réparti de bourgs aux ressources et aux atouts diversifiés et potentiellement complémentaires, dans le cadre d'une démarche qui se nourrit des dynamiques et des projets de terrain pour valoriser l'ensemble au compte commun.

Tout en s'appuyant sur des identités communales motrices et bien définies, ce projet urbain présente, de manière transverse, des points qui sont communs aux divers projets localisés des communes : la recherche des correspondances entre le tissu urbain et la trame rurale et environnementale, l'adossement des qualités paysagères du tissu urbain à ses qualités fonctionnelles et à l'agrément de vie qui en résulte, le caractère collectif, enfin, d'une organisation territoriale dont les diverses composantes s'organisent pour vivre ensemble et tirer parti de leurs complémentarités.

Cette organisation commune voulue et configurée depuis le terrain même, accorde donc, par nature, une grande importance à la façon dont les communes du territoire analysent par elles-mêmes et définissent entre elles les perceptions qu'elles ont de leurs fonctions et vocations respectives, et des projets qui leur sont attachés. C'est là le fondement vécu (et non pas simplement normatif) d'un maillage organisé et hiérarchisé des pôles urbains, auxquels le territoire entend donner un rôle moteur dans la mise en œuvre et dans le renouvellement de son projet.

La présente orientation récapitule ci-après les traits saillants et de positionnement attachés aux contributions respectives des différents pôles du territoire, dans toute leur diversité et tels qu'ils les ont définies en commun.

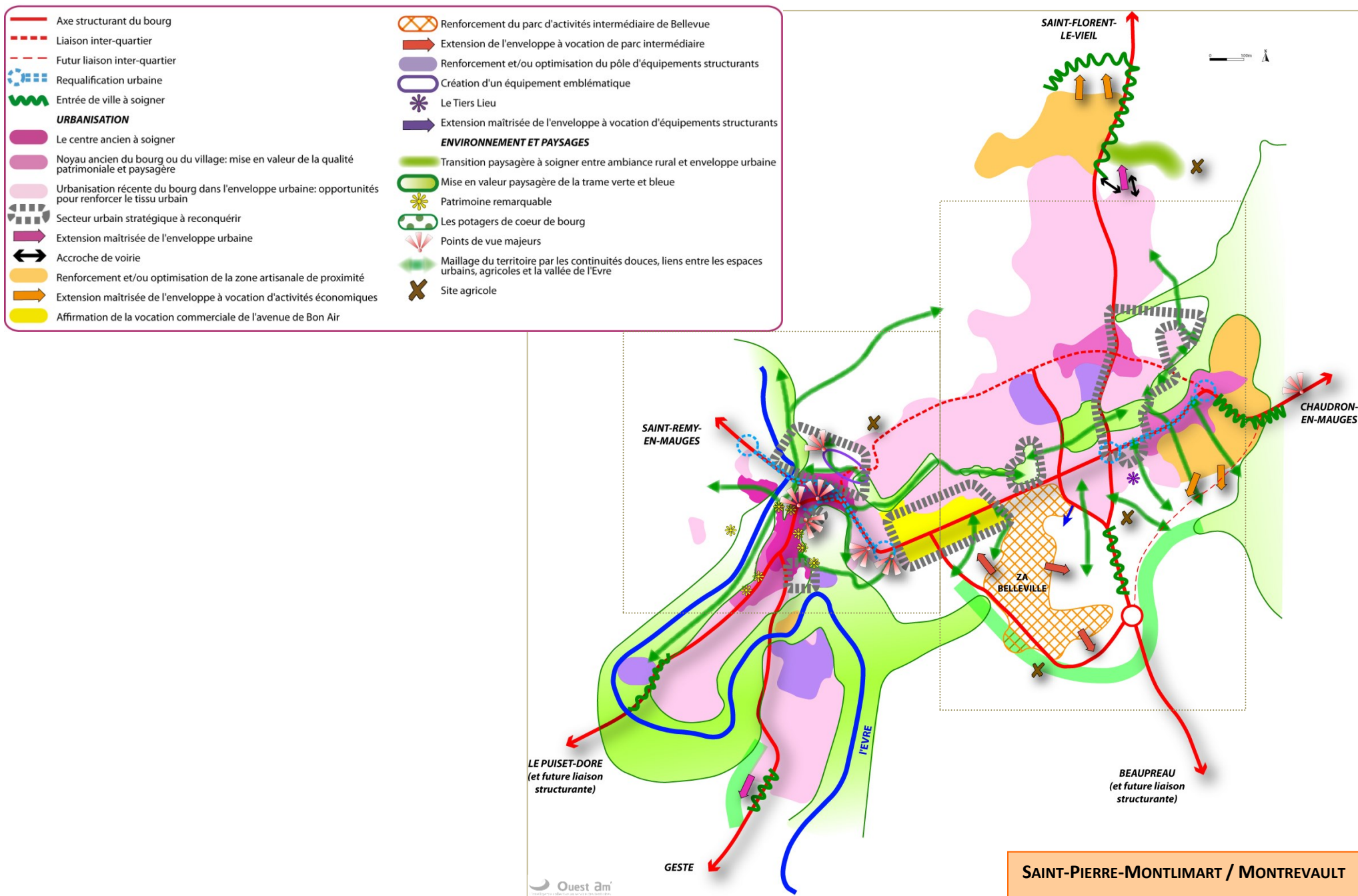
Les points communs ou les complémentarités entre les éléments constitutifs de ces différents profils ont vocation à venir nourrir les politiques conduites de manière transverse par l'intercommunalité, en cohérence avec le projet du territoire.

Au plan de l'aménagement, ces éléments constitutifs doivent également servir de base pour qualifier et prioriser au regard de la démarche d'ensemble, les différents projets envisagés de manière localisée dans les communes. A cet égard, l'ensemble des communes de Montrevault-Communauté conduisent ou préparent des projets de plus ou moins long-terme de reconfiguration de leurs centres-bourgs, en cohérence avec les visions qu'elles ont de leurs vocations et de leurs fonctions respectives. Le PLU, par la voie de ses orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et de ses outils règlementaires, devra en prévoir l'organisation spatiale.

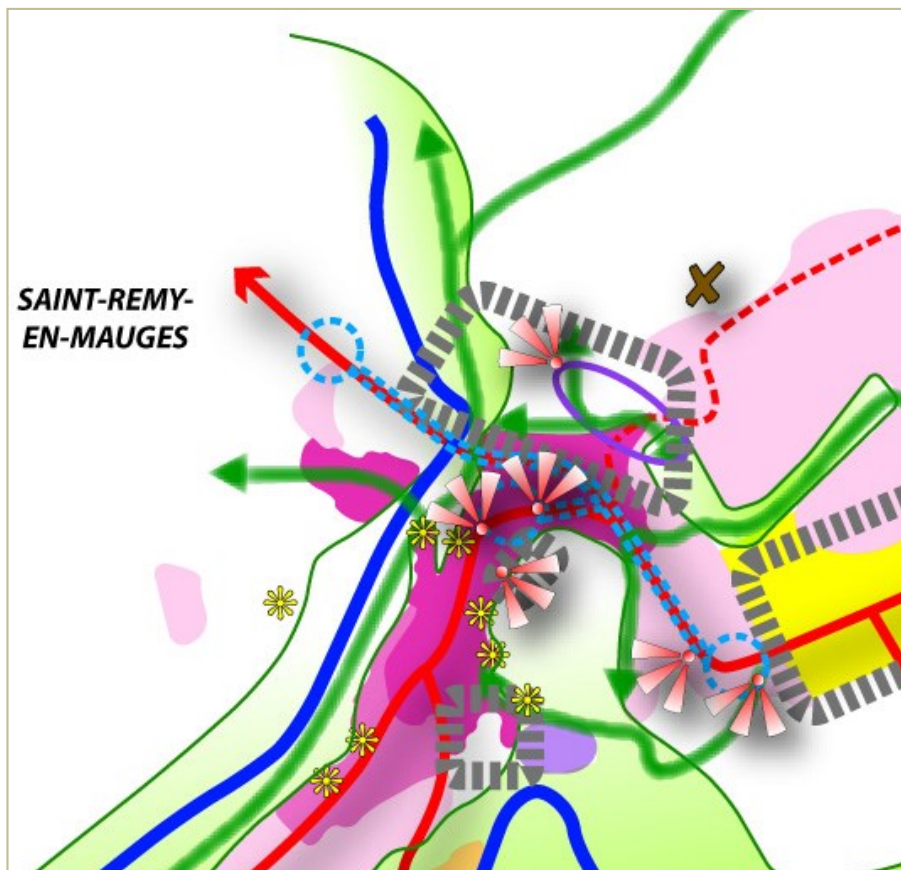
Le territoire entend affirmer une polarité Saint Pierre/Montrevault dont les fonctions à développer portent sur :

- **La culture et les loisirs** à travers notamment la réalisation d'un pôle culturel et médiathèque, la valorisation de la vallée de l'Evre pour les loisirs, les activités sportives et l'animation touristique, la valorisation du bourg de Montrevault comme ensemble patrimonial emblématique de la Communauté de Communes, de la mine d'or comme coulée verte, et du patrimoine industriel de Saint Pierre Montlimart.
- **L'emploi et les activités productives** sont appréhendés de manière transversale via la qualité des parcs d'activités du pôle, les services à développer à destination des entreprises et de ses employés (commerces spécialisés, crèche d'entreprise, « tiers-lieu » doté d'outils numériques et d'un espace collaboratif, desserte multi-modale et offre en stationnement adaptée).
- **La confirmation de la fonction commerciale structurante** via les trois pôles commerciaux du bourg de Saint Pierre, de l'avenue de Bon Air, du bourg de Montrevault, induisant des traductions réglementaires différentes en fonction essentiellement de l'évolution du paysage urbain et de l'offre commerciale également différenciée qui y est souhaitée (comprenant notamment des règles adaptées en termes de stationnement). Voir aussi Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire.
- **Une offre de services spécifiques adaptés au vieillissement**, en lien avec l'EPHAD et avec des hébergements également dédiés autour de l'EPHAD, et valorisant l'offre de proximité en commerces, loisirs associatifs culturels et sportifs, en lien avec le réseau des continuités douces accessibles qui ont vocation à relier les équipements majeurs.

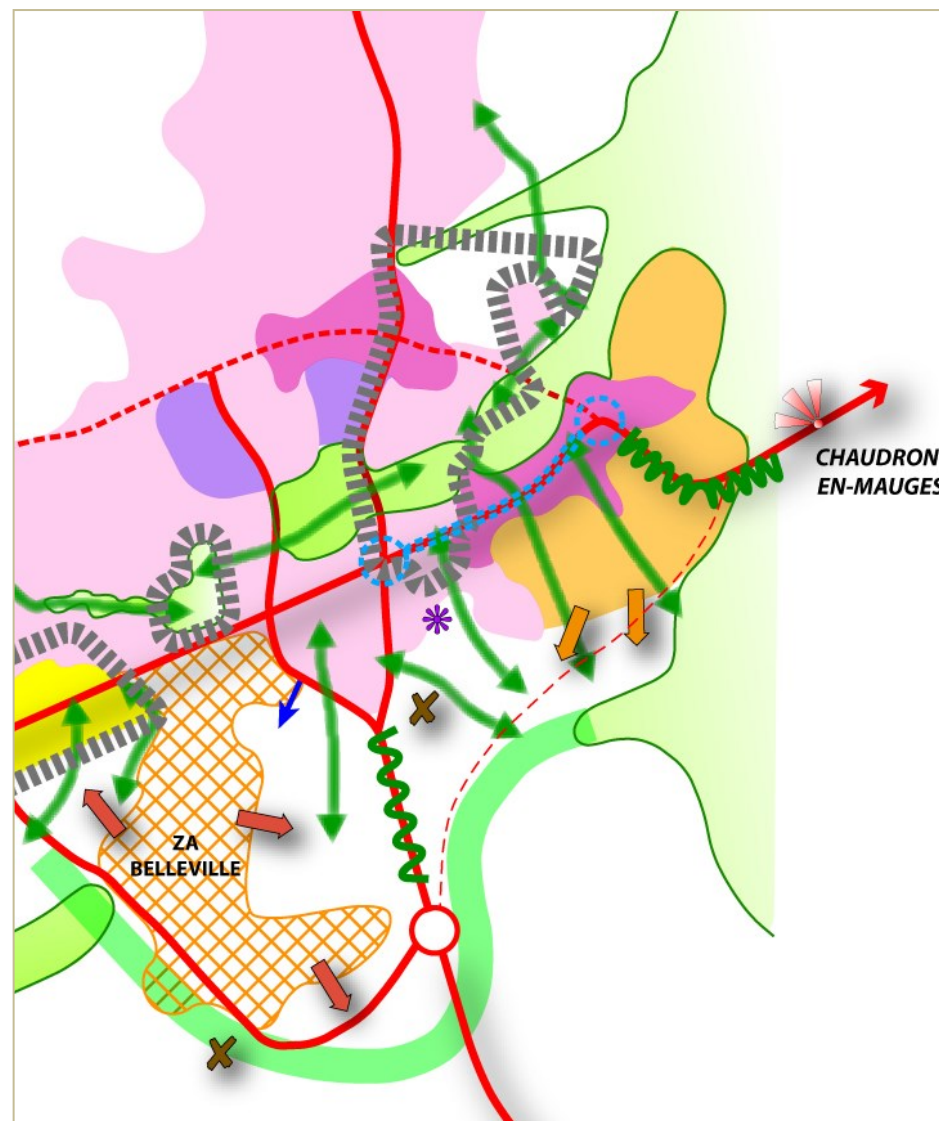
- **Une offre étendue de services intermédiaires et supérieurs aux familles.**
- **Le renforcement du pôle de formation** en prenant appui sur le collège public de Montrevault.
- **Un ensemble de fonctions administratives d'agglomération chef-lieu.**
- **L'interconnexion des différents axes de déplacement**, avec l'offre en ressources de mobilité pour faciliter les échanges avec l'extérieur (entreprises, salariés, jeunes...) et la desserte interne du territoire et de proximité (inter quartier au sein de la polarité) par :
 - l'offre en stationnement,
 - la desserte en continuités douces,
 - l'identification d'aires de co-voiturage à l'appui des axes routiers majeurs,
 - l'interconnexion avec des solutions de transport collectif assurant notamment la liaison avec d'autres territoires départementaux ou extérieurs au département (Loire-Atlantique).



MONTREVAULT

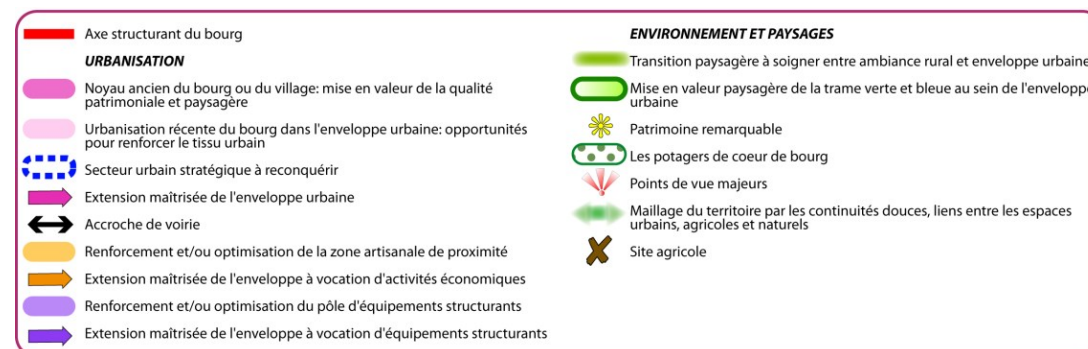
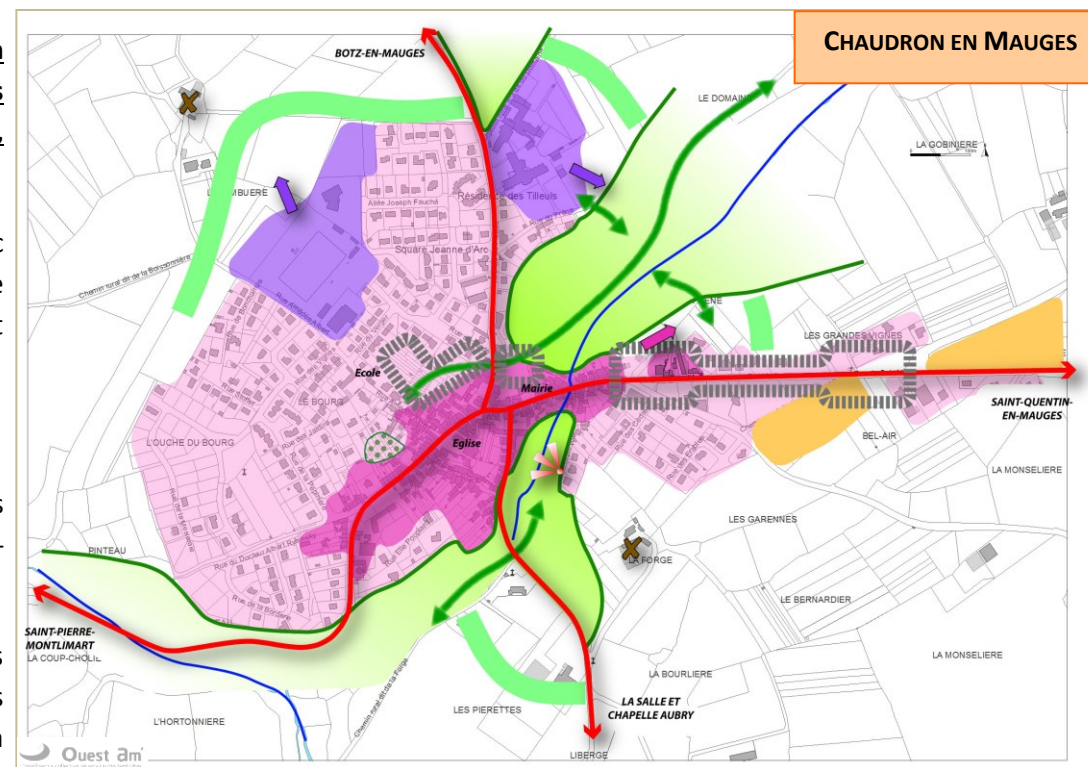


SAINT-PIERRE-MONTLIMART



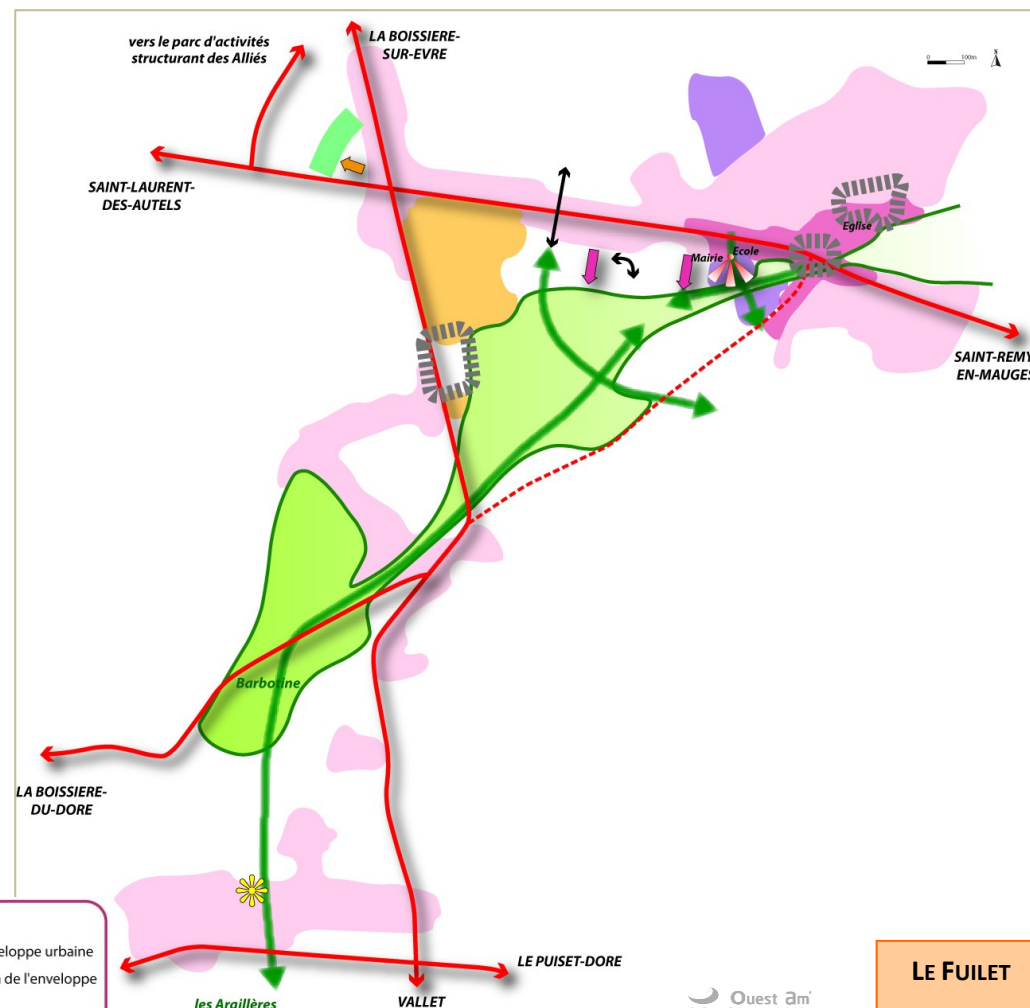
Les fonctions à développer sur la commune de Chaudron en Mauges, en lien avec les communes du quartier-est et celles relevant des polarités environnantes (Montjean-La Pommeraye- Chalonnes, St Florent, Beaupréau), et en tant que pôle-relais, portent sur :

- La mise en valeur de la qualité patrimoniale et touristique (Parc du Plessis, coulée verte assurant le lien avec le bourg ...), en vue de compléter le maillage du territoire en direction de la Loire et de la vallée du Jeu.
- L'offre de services spécifiques à la population du territoire dans le domaine de la santé, et de la formation (scolaire et extra-scolaire en particulier).
- Le développement d'un pôle d'activités économiques autour des services : services aux entreprises (logistique) et services présents (hôtellerie-restauration, commerce, services à la personne à valeur ajoutée), en s'appuyant notamment sur le levier du vieillissement et sur la capacité à tirer parti des flux externes (tourisme, visiteurs liés aux activités du pôle santé, ...).



Les fonctions à développer sur la commune du Fuiet, en lien avec les communes de son quartier et celles relevant des polarités environnantes (notamment de la CC de Champtoceaux), et en tant que pôle-relais, portent sur :

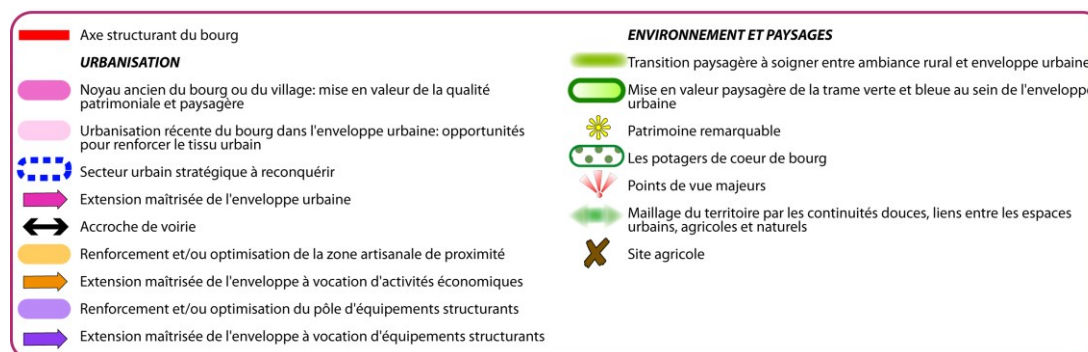
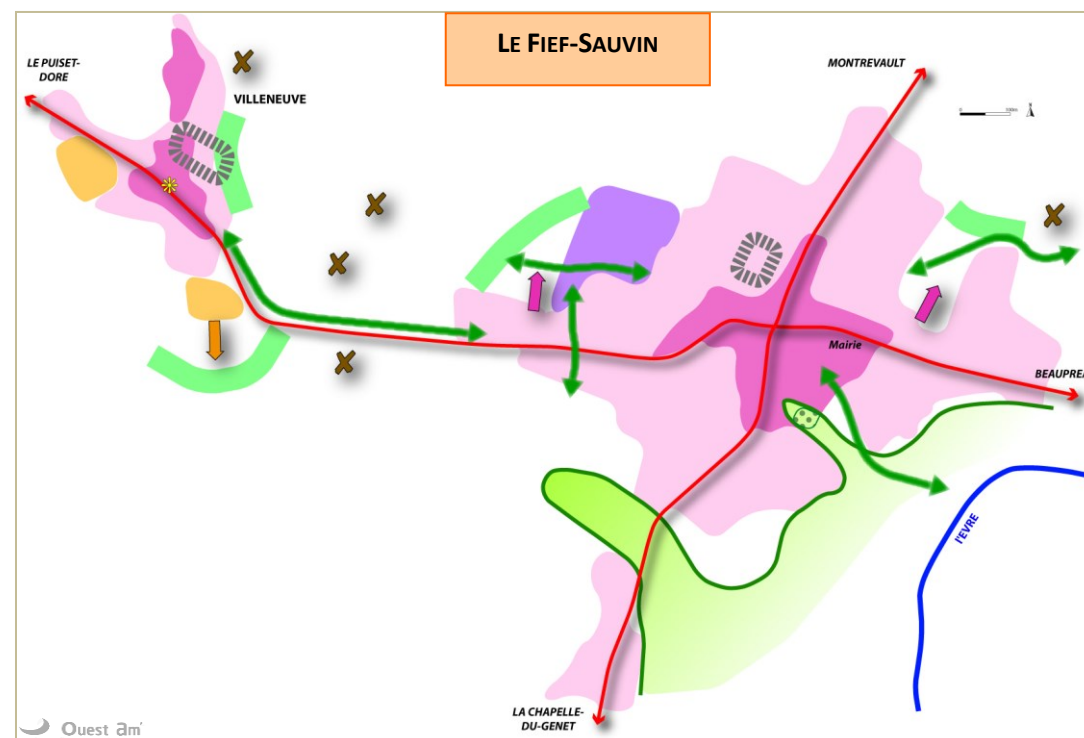
- Le rôle qu'il joue de pôle fonctionnel d'équipements et de services intermédiaires pour les communes environnantes, au sein d'un bourg dont l'attractivité et l'animation doivent être confortées.
- L'offre de loisirs et touristique de proximité et de rayonnement plus lointain que la commune peut développer, en lien avec sa bonne accessibilité actuelle et future depuis les agglomérations alentour, notamment Nantes et Ancenis, ainsi qu'avec ses atouts propres (gîtes, aire de La barbotine, village potier, ...), et avec sa capacité à constituer une porte d'entrée potentielle vers le reste du territoire de Montrevault-Communauté et vers les communes de son quartier.



URBANISATION	ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES
Axe structurant du bourg	Transition paysagère à soigner entre ambiance rural et enveloppe urbaine
Noyau ancien du bourg ou du village: mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère	Mise en valeur paysagère de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine
Urbanisation récente du bourg dans l'enveloppe urbaine: opportunités pour renforcer le tissu urbain	Patrimoine remarquable
Secteur urbain stratégique à reconquérir	Les potagers de coeur de bourg
Extension maîtrisée de l'enveloppe urbaine	Points de vue majeurs
Accroche de voirie	Maillage du territoire par les continuités douces, liens entre les espaces urbains, agricoles et naturels
Renforcement et/ou optimisation de la zone artisanale de proximité	Site agricole
Extension maîtrisée de l'enveloppe à vocation d'activités économiques	
Renforcement et/ou optimisation du pôle d'équipements structurants	
Extension maîtrisée de l'enveloppe à vocation d'équipements structurants	

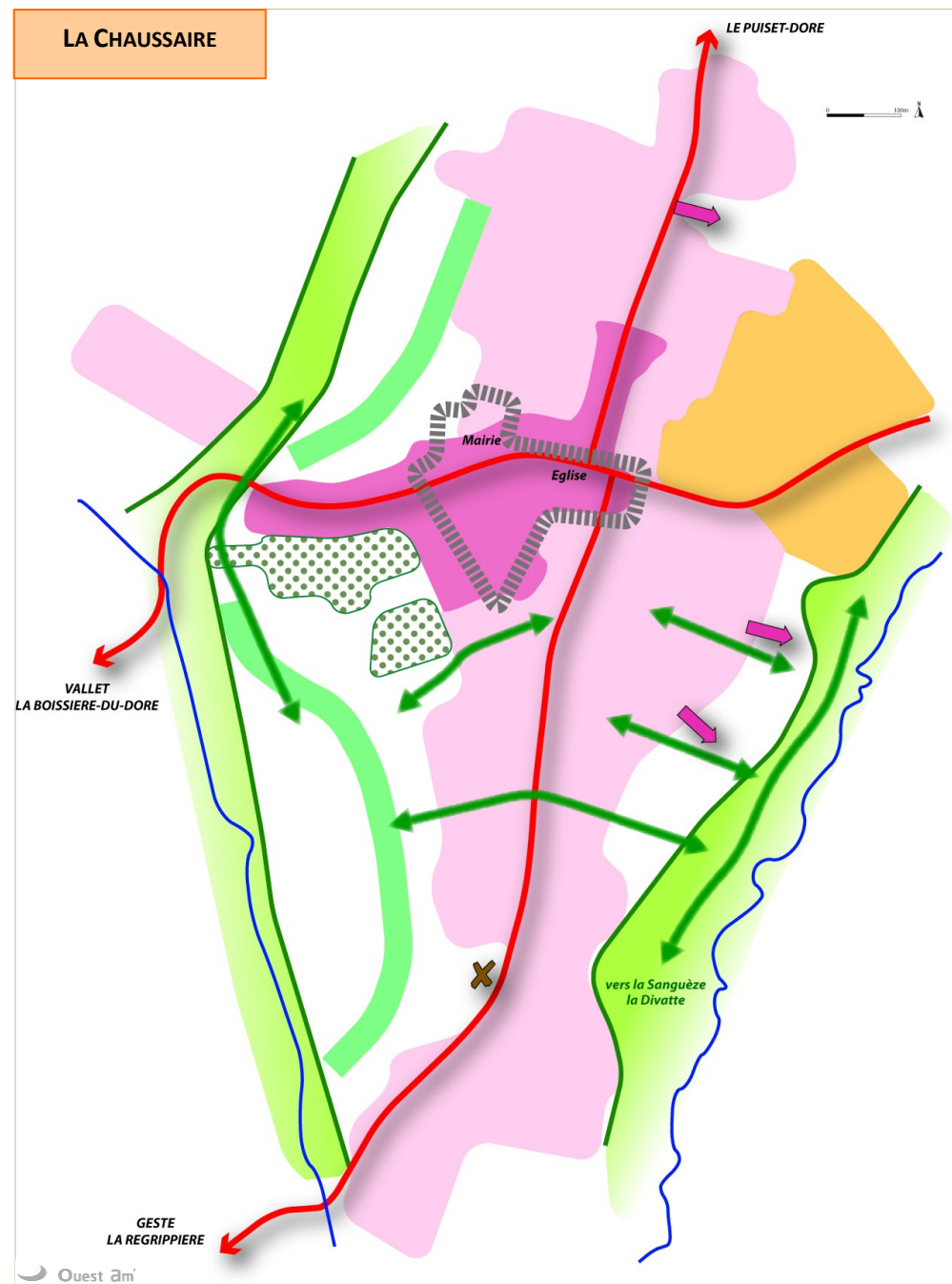
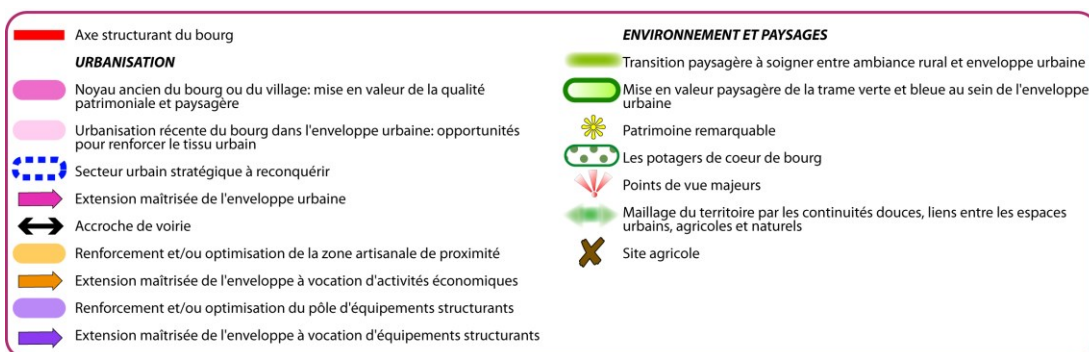
Les fonctions à développer sur la commune du Fief-Sauvin, en lien avec les communes de son quartier et celles relevant des polarités environnantes (notamment du secteur de Beaupréau), et en tant que pôle-relais, portent sur :

- La contribution qu'il peut apporter à la construction d'une polarité renforcée, en limite d'influence du bassin de Vallet, en liaison avec les communes et territoires alentour, pour offrir à la population un accès plus large aux équipements et services (commerces de proximité, artisanat, santé, ...).
- L'apport de la commune aux dynamiques du pôle en devenir de Beaupréau-St Pierre-Montrevault, notamment en participant, par ses qualités patrimoniales (notamment le site de Segora), à la mise en valeur et au développement de la vallée de l'Evre.



En tant que commune contact avec le Pays du Vignoble Nantais, les fonctions à développer sur la commune de La Chaussaire portent sur :

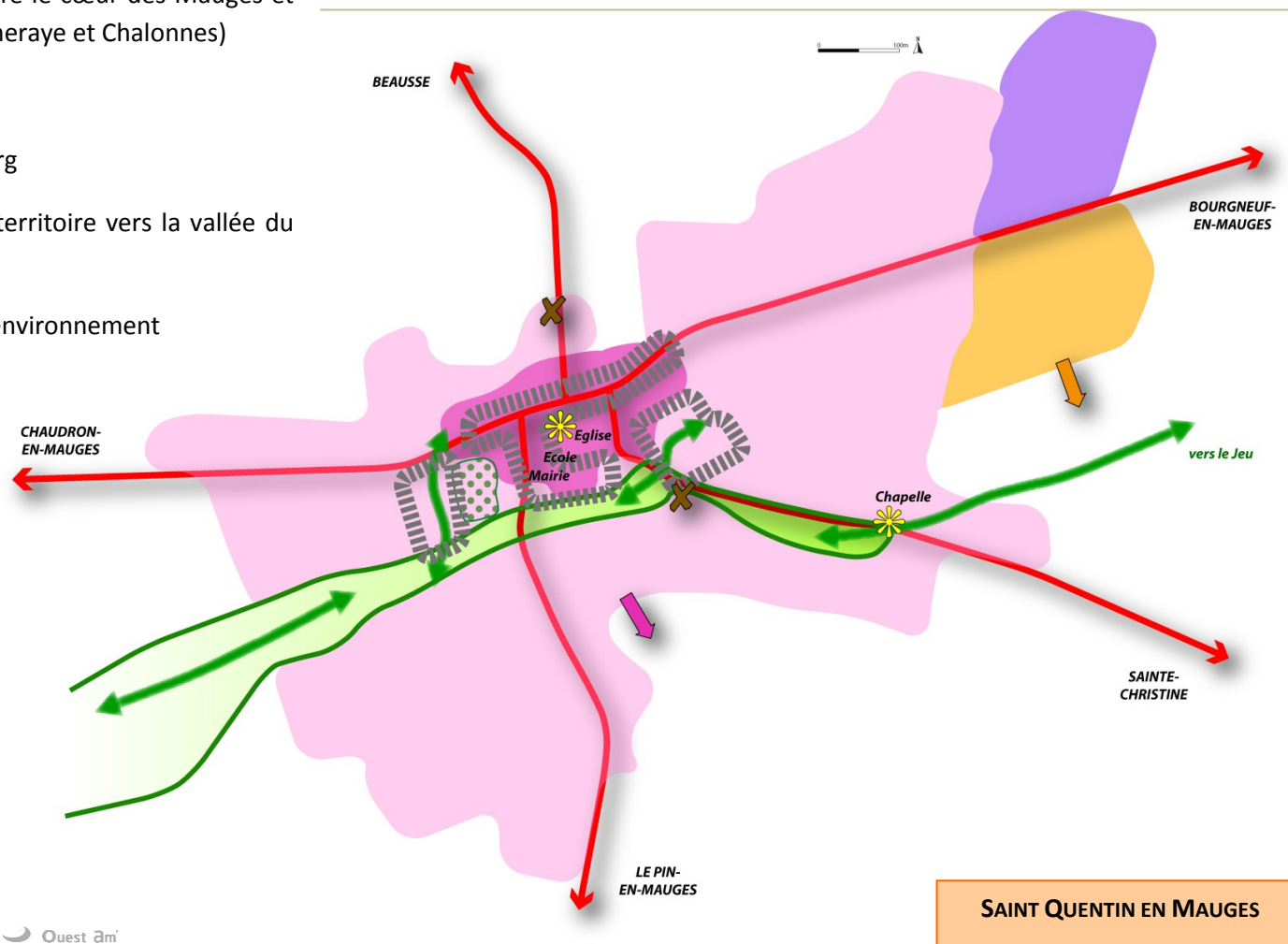
- Le renforcement de l'attrait du cœur du bourg et de son ouverture aux échanges avec l'extérieur, notamment touristiques et immatériels, en valorisant la qualité des ambiances et de l'accueil qui caractérisent la commune, et en la plaçant dans les flux de loisirs et touristiques à affirmer de la Sèvre à la Loire, le long de l'axe de la Sanguèze et de la Divatte.
- La contribution à la construction d'une polarité renforcée, en limite d'influence du bassin de Vallet, en liaison avec les communes et territoires alentour.



LES AMBITIONS POUR LES POLES DE PROXIMITE :

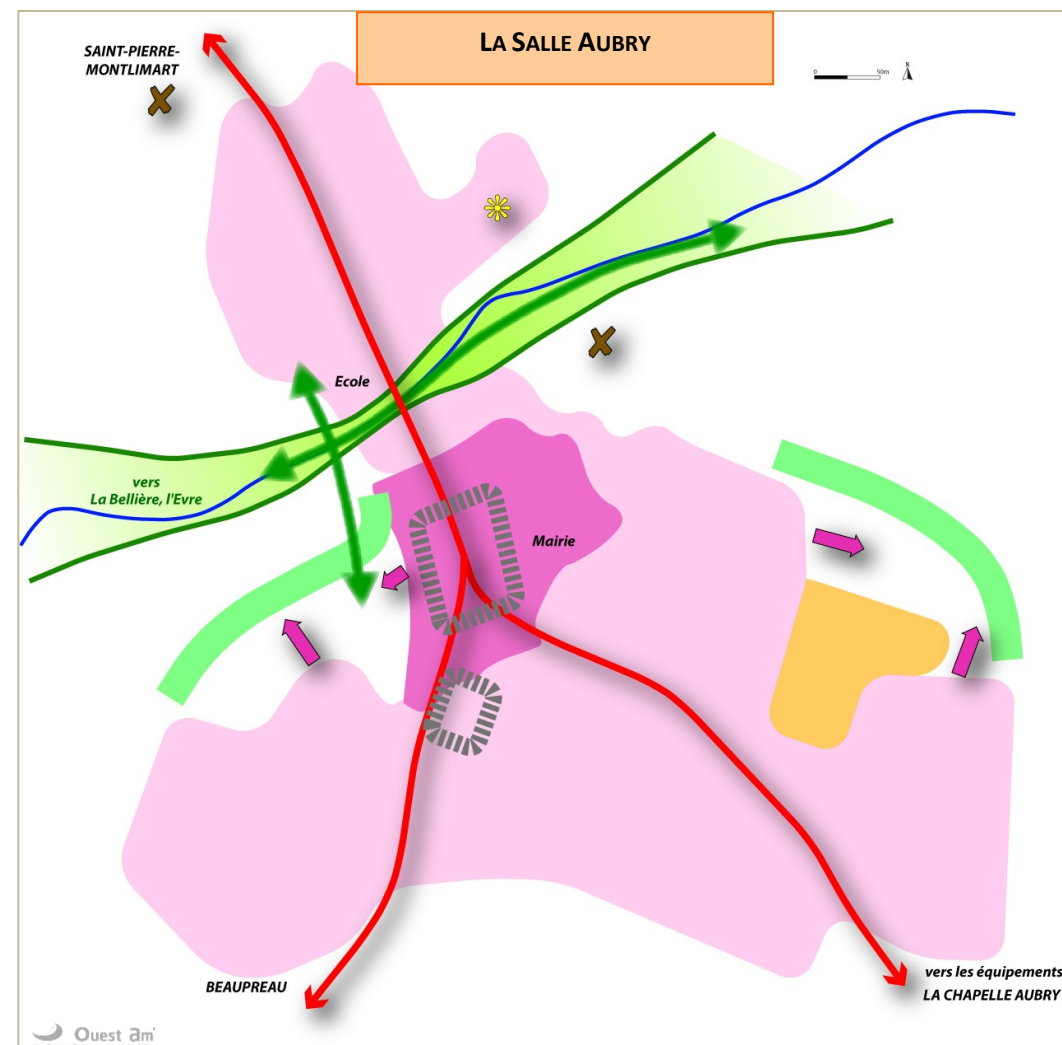
Saint Quentin en Mauges

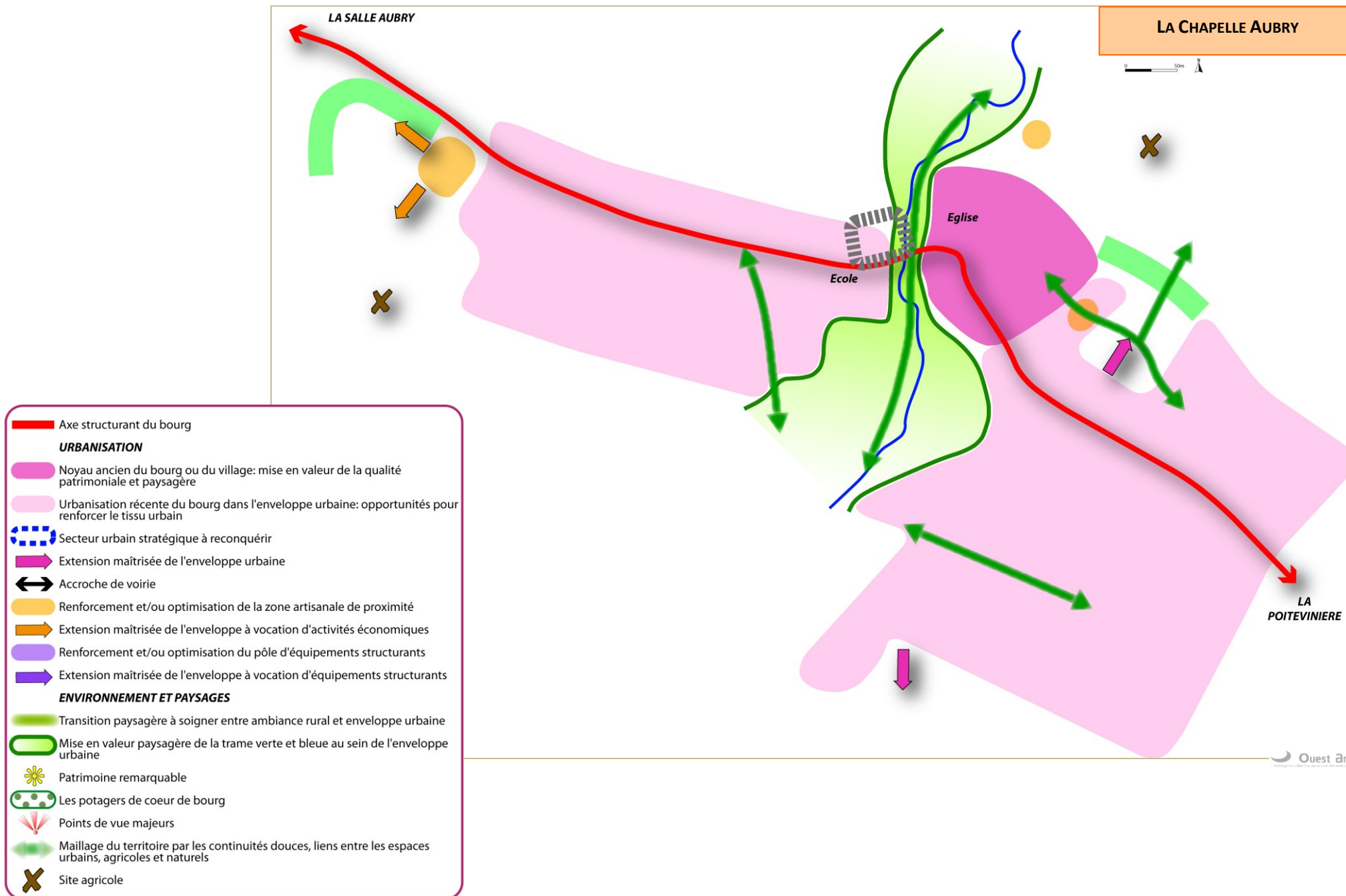
- Préserver les conditions favorables au maintien des dynamiques internes de la commune
- Mieux valoriser sa position d'interface entre le cœur des Mauges et les bords de Loire (vers Montjean-La Pommeraye et Chalonnes)
- Mise en valeur du pôle culturel
- Valorisation de l'attractivité du centre-bourg
- S'inscrire dans le maillage touristique du territoire vers la vallée du Jeu
- Valorisation du thème de l'énergie et de l'environnement



La Salle La Chapelle Aubry

- Maîtriser les équilibres démographiques, en termes générationnels et de renouvellement de la capacité d'accueil.
- Organiser les flux liés au vieillissement et appuyer la centralité du bourg de La Salle, en ce qui concerne le commerce.
- Différencier les modes de développement respectifs de La Salle et de La Chapelle.
- S'inscrire dans le maillage touristique du territoire par l'animation et les évènementiels.
- Stimuler l'identité de solidarité de la commune, notamment autour des échanges non marchands (offre spécifique à envisager en lien avec les communes alentour, notamment de son quartier).
- Projeter vers l'extérieur la dynamique associative de la commune, dans le cadre d'une mutualisation plus large de l'offre territoriale, notamment dans le champ culturel et des loisirs.



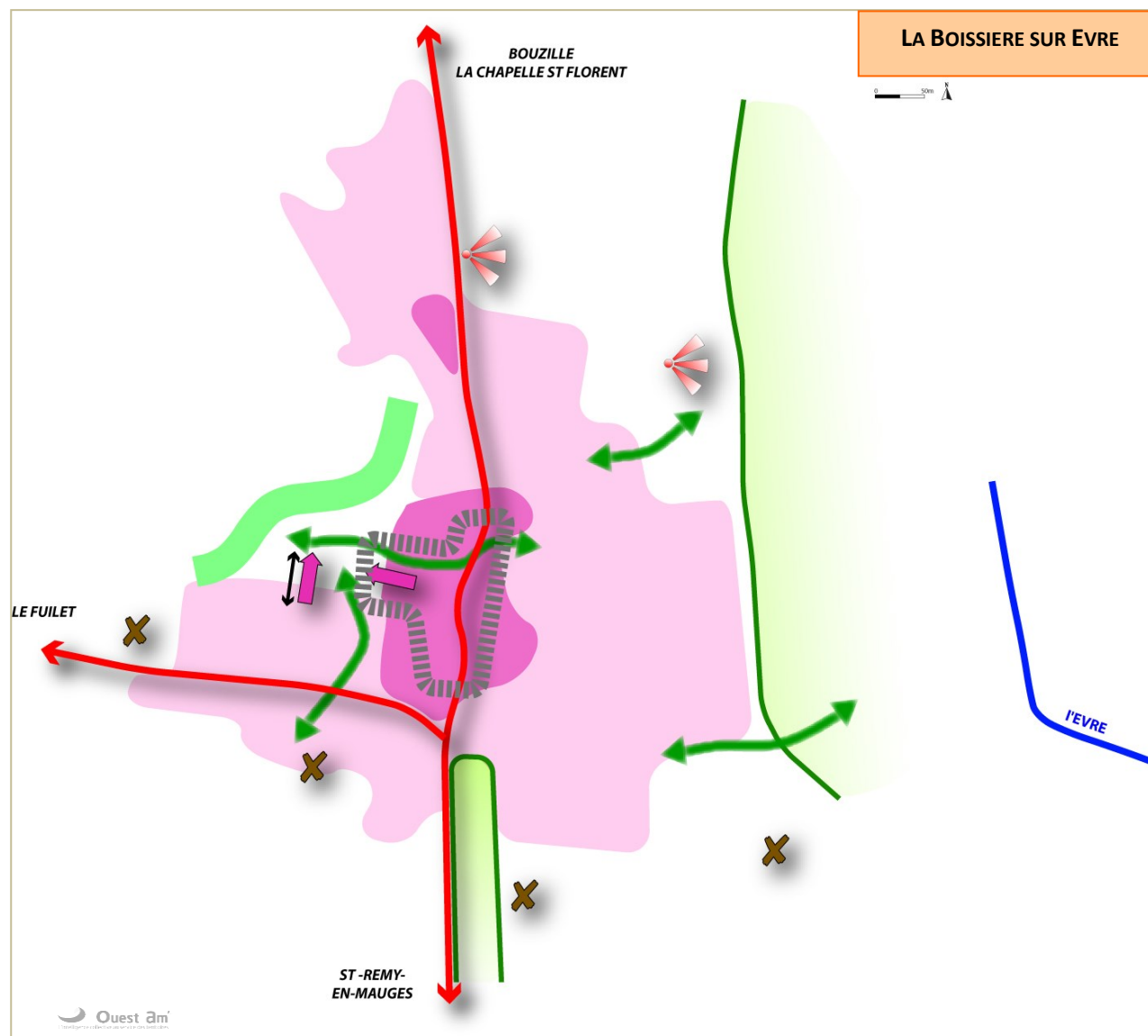


Saint Rémy en Mauges

- Mettre en valeur l'identité du bourg, marqué par les flux de passage et situé en bordure de l'agglomération de St Pierre-Montrevault, par l'aménagement du cœur de bourg (dimension intergénérationnelle, équipements collectifs, ...) et par la réalisation de continuités douces, facteurs de rapport apaisé avec la traversée de la commune par la route départementale, et vecteur d'intégration de qualité entre les deux pôles de St-Pierre-Montrevault et du Fuilet...
- Faire vivre le tissu de proximité lié aux atouts propres de la commune et à son tissu associatif, et affirmer le rayonnement de cette dernière, notamment dans le domaine de la culture et des loisirs, en complémentarité de l'offre sur St Pierre-Montrevault.
- Contribuer à la mise en valeur et au développement de la vallée de l'Evre.

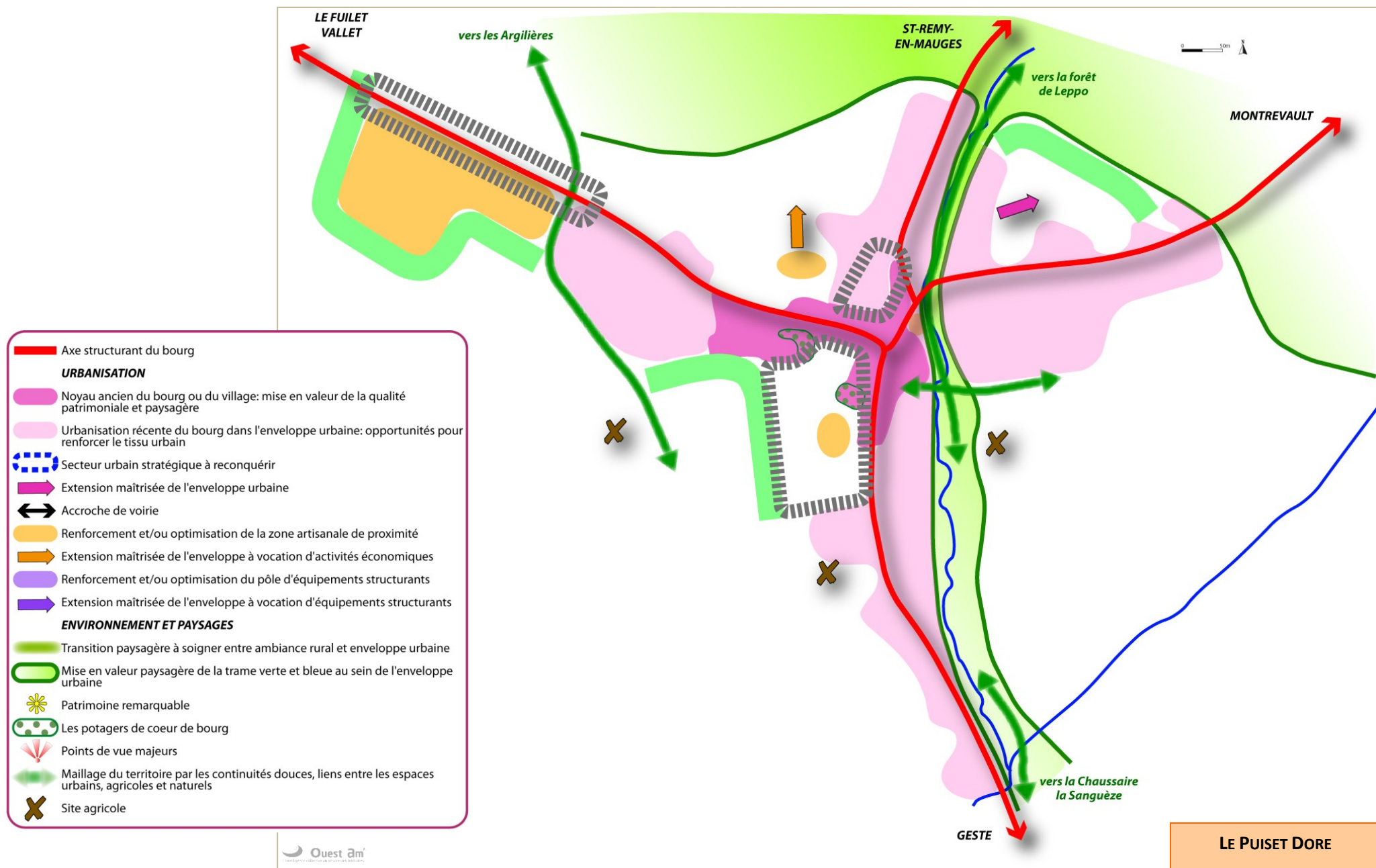
La Boissière-sur-Evre

- Alimenter le projet intercommunal par la contribution d'une petite commune profondément inscrite dans une culture d'actions collectives
- Contribuer à la mise en valeur et au développement de la vallée de l'Evre, en s'appuyant notamment sur la qualité patrimoniale des paysages de la commune et de son bourg demeuré vivant, ainsi que sur la valorisation de la fonction culturelle, en lien avec le projet de St Pierre-Montrevault
- Affirmer les qualités naturelles de la commune en termes d'innovation, de visibilité et d'ouverture sur l'extérieur, notamment autour du tourisme, des usages numériques et des mobilités



Le Puiset-Doré

- Préserver la personnalité d'une commune rurale active, au tissu demeuré dense d'emplois productifs agricoles et industriels :
 - en anticipant activement l'évolution des besoins des activités industrielles dans leurs différentes localisations, dans l'attente de l'amélioration des connexions routières,
 - et en mettant en place des solutions de communications numériques adaptées aux besoins des entreprises industrielles, du travail à distance et de l'accueil de nouveaux résidents.
- Faire vivre et développer un tissu et une vie de proximité propres à fédérer les habitants et à conserver à la commune sa capacité d'intégration et une identité collective pérenne, en valorisant l'attractivité du centre-bourg par des aménagements qualitatifs tirant parti de son patrimoine bâti et naturel et visant à créer un cadre propice au développement d'activités commerciales, artisanales et de services.
- Affirmer la qualité du cadre de vie offert par la commune en continuité avec les territoires environnants, et l'ouvrir sur des flux et des fonctions économiques et de services tournés vers les besoins de la population et des visiteurs, en mettant en évidence les qualités environnementales et touristiques du territoire de la commune autour de son positionnement géographique et de ses attraits spécifiques (liaison de la Sanguèze à la Divatte, liaison de l'Evre à la Divatte, forêt de Leppo, argilières, diversité des productions agricoles, ...).



ORIENTATION N°9 : UNE APPROCHE GLOBALE EN TERMES DE GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

9.A : Objectifs stratégiques :

- **Une vision dynamique de la prise en compte des risques et des nuisances** : justifiée par le type de risques présents sur le territoire, qui n'imposent pas une « sanctuarisation », mais qui nécessitent de maîtriser l'urbanisation à leurs abords : risque d'effondrement, risque TMD, cohabitation avec les activités.
- **Limiter le déplacement des déchets produits localement** pour maîtriser la production de GES, suivre la traçabilité de leur élimination, maîtriser les coûts d'élimination : les OM, les déchets valorisables, les déchets inertes...
- **Maîtriser les risques de pollution des eaux** induits par le développement urbain : densification, renouvellement et extensions par l'adaptation des capacités de traitement des eaux usées (pluvial à voir).

9.B Orientations générales d'aménagement :

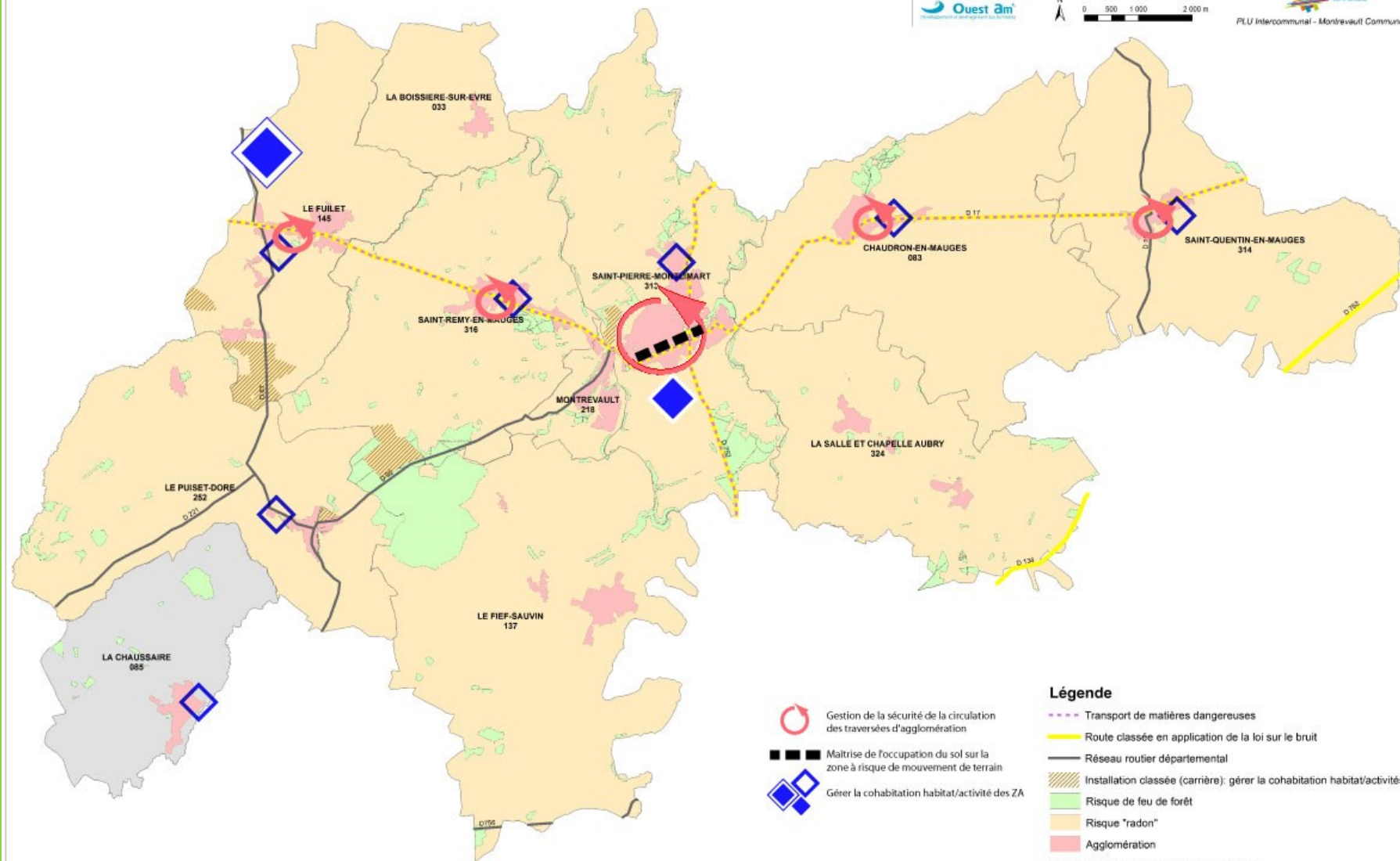
- **Le risque mouvement de terrain** : préserver le site exposé à ce risque au cœur du bourg de Saint Pierre Montlimart suivant ce qui en est connu, le valoriser comme espace vert structurant dans l'enveloppe urbaine.

- **Les axes départementaux empruntés par le transport de matières dangereuses** : organiser la gestion des accès sur les routes départementales, limiter l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire le long des axes de desserte majeurs.
- **La présence de sites et sols pollués** : Pour satisfaire les besoins en logements, équipements et services, activités, le PLU s'appuie sur le renouvellement urbain dont le potentiel comprend des ressources foncières sur lesquelles sont présentes des friches d'activités industrielles ou artisanales. La reprise de ce type d'espaces dans ce sens est rendue possible par le PLU.
- **La gestion de l'élimination des déchets inertes** représente un enjeu particulier, en raison notamment des orientations retenues par le PLU, qui met l'accent sur le renouvellement urbain et oriente donc vers la production de déchets de chantiers.
- **Le phasage du développement urbain** en fonction des capacités d'assainissement « eaux usées » des communes : les objectifs de développement de la population et des logements, en particulier, permettent de préciser les perspectives de besoins en termes de traitement des eaux usées par les réseaux collectifs et en termes de renforcement de réseau et de capacité de traitement associés. Les dispositions réglementaires du PLU permettent l'adaptation de ces équipements d'infrastructure.

9.C Orientations qualitatives et d'accompagnement :

- **Saint Pierre Montlimart et la zone d'effondrement** : le Plan de Prévention des Risques est en cours d'élaboration à l'initiative du Préfet de Maine et Loire. La servitude d'utilité publique qui en découlera s'imposera au PLU. Dans l'attente, les usages prévus sur l'emprise de la zone doivent s'adapter au risque.
- **La gestion de la sécurité de la circulation dans les agglomérations traversées par les RD 17 et RD 752** : le regroupement des accès est privilégié dans les traversées d'agglomération et les extensions sont réalisées en opération d'ensemble facilitant le traitement global de la desserte et de la sécurité des déplacements.
- **La dépollution du sous-sol** : l'historique de l'usage antérieur ayant entraîné l'identification du site pollué est conservé et signalé sur le document graphique en vue de permettre que toutes les dispositions soient prises (notamment dans le respect du code de l'environnement) au moment de l'opération d'aménagement et afin que les mesures de dépollution adaptées puissent être réalisées (prévoir des expertises spécifiques, gérer explicitement les eaux pluviales qui ruissellent sur le site pendant les travaux...)
- **L'anticipation des évolutions du schéma de circulation avec l'arrivée de l'axe structurant** : à terme, les flux de circulation VL et PL seront modifiés, notamment en excluant le trafic de transit des agglomérations.
- **L'organisation de la cohabitation habitat/activité**, voire l'anticipation aux abords des sites les plus sensibles identifiés ci-après, indépendamment des dispositions dont les entreprises relèvent au titre du règlement sanitaire département ou du code de l'environnement :
 - Parc intermédiaire de Saint Pierre
 - Evolution des zones artisanales et de l'habitat
 - Les carrières (Saint Pierre Montlimart, Saint Rémy)
 - Installations de stockage des déchets inertes (ISDI) par la mise en place de mesures d'accompagnement destinées à atténuer les nuisances sous forme d'écrans visuels : plantations existantes protégées, organisation de l'implantation du bâti afin d'exposer à la vue les locaux les plus valorisants de l'entreprise, par exemple... Ces dispositions sont reprises dans le règlement et/ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PRINCIPALES ORIENTATIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES





2 rue Arthur Gibouin

BP 10024 Montrevault

49117 SAINT-PIERRE-MONTLIMART CEDEX

Tél: 02 41 30 02 65

www.montrevaultcommunaute.fr