Département de la Loire-Atlantique

Commune de CHAUMES-EN-RETZ

Commune déléguée de Chéméré

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

A+B Urbanisme & Environnement
Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65

Juin 2016

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Préambule

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire (en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau, la loi Paysage, les lois Grenelle de l'environnement (1 et 2), la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové*…), la *loi L.A.A.A.F.*, le schéma cohérence territoriale du Pays de Retz, le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Cœur Pays de Retz,
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation.

Le projet de territoire qui est défini sur la Commune déléguée de Chéméré répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. rapport de présentation).

La politique de la Commune obéit à l'équilibre des principes suivants (non hiérarchisés) :

- Maintenir le caractère rural, la valeur paysagère et l'identité de Chéméré,
- Favoriser et maîtriser la croissance démographique,
- Favoriser un développement urbain équilibré sur le territoire,
- Veiller à conserver une certaine mixité sociale sur la commune,
- Conserver des possibilités d'implantation d'équipements publics et d'aménagement d'espaces publics,
- Favoriser le maintien voire l'implantation des commerces et services de proximité,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques,
- Garantir les conditions de pérennité et de développement des exploitations agricoles,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune,
- Veiller à préserver la ressource en eau, les zones humides, la sensibilité et la valeur des milieux naturels et les continuités écologiques.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 - 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Note méthodologique

Les orientations de développement et d'aménagement de la Commune déléguée de Chéméré sont synthétisées dans le tableau ci-après et illustrées par les documents graphiques joints au présent document (cf. traduction cartographique du P.A.D.D. à l'échelle communale et à l'échelle du bourg).

Le tableau suivant décline de manière synthétique les différentes orientations d'aménagement sous la forme de trois colonnes.

Colonne de gauche, sous l'intitulé et l'objectif ''affirmer un développement adapté aux enjeux locaux'',
sont déclinées les orientations relatives à la projection et à la programmation qualitative du développement démographique, urbain, économique de la commune.

Colonne centrale, sous l'intitulé et l'objectif ''accompagner le développement pour en pérenniser la qualité'',
sont énoncées les principales orientations qui encadrent le développement de la commune et en garantissent la qualité, dans le cadre d'une logique de développement durable,

Colonne de droite, sous l'intitulé ''traduire le projet en terme d'aménagement du territoire'',
sont rappelées les principales contraintes techniques, réglementaires qui s'imposent au développement de la commune ainsi que les principales orientations de développement et d'aménagement qui ont un impact sur l'aménagement du territoire de communal. Ces orientations sont retranscrites sur les documents graphiques.

Cette dernière colonne constitue en quelque sorte un commentaire des principales orientations d'aménagement et de développement retenues sur les documents graphiques du P.A.D.D.

Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole

accompagne l'orientation générale.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme - Tableau de synthèse

Affirmer un développement maîtrisé, adapté aux enjeux locaux

- Créer une vingtaine de logements par an pour maintenir et maîtriser la croissance démographique (atteindre environ *2900 à 3000* habitants *d'ici 10 ans*) (cf. Fiche 1) : ceci n'est qu'une valeur –guide
- Favoriser une offre diversifiée en logements (cf. Fiche 2)
- Favoriser la rénovation de l'habitat ancien dans le bourg
- *Renforcer* l'urbanisation *(pour l'habitat)* sur le bourg qui participe à la vitalité du bourg, aide à en renforcer la centralité tout en préservant l'image, l'identité de la commune (cf. Fiches 3 et 3b):
  - Par une incitation à l'urbanisation des ''dents creuses'' du bourg (entités végétales encore vierges de construction situées au sein du tissu urbain), *à du renouvellement urbain et à une densification raisonnée du bourg*,
  - Par des compléments d'urbanisation limitée sur le hameau du Breil, *proche du bourg* et sur le secteur de la Bride à Mains,
  - Par une programmation des extensions urbaines du bourg, *complétant les créations de logements réalisées par renouvellement urbain*.
- Modérer la consommation d'espace agricole ou naturel par l'urbanisation et adapter les densités et formes urbaines (cf. Fiche 4)
- Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements publics ou pour l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif (cf. Fiche 5)
- Favoriser les conditions de maintien, d'accueil et de développement des activités économiques (agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, le cas échéant touristiques) dans une logique intercommunale, prenant en compte l'environnement et les espaces résidentiels (cf. Fiche 6)

Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

- Affirmer la convivialité des espaces urbains et veiller à maintenir la vitalité du bourg et à développer une vie et identité de quartiers (cf. Fiche 7):
  - Requalifier des espaces publics du centre- bourg (travaux réalisés)
  - Améliorer les conditions de déplacement pour conférer plus de convivialité dans la pratique du bourg, pour favoriser les relations entre le pôle d'équipements publics de la Pacauderie, le Parc de loisirs et les quartiers d'habitat du bourg,
  - Assurer l'accessibilité des centres de vie,
  - Favoriser les déplacements ''doux'' par la réalisation d'un réseau de liaisons piétonnes et/ou cyclables qui :
    .. accompagnent la desserte des équipements publics ou d'intérêt collectif,
    .. soient intégrées aux futures opérations d'aménagement,
    .. soient raccordés aux chemins de promenade sillonnant la commune.
  - Maintenir des espaces tampon entre les équipements publics, les activités et les zones d'habitat , mais aussi par rapport à la RD 751 et à la station d'épuration (afin de préserver les commodités de voisinage et des conditions satisfaisantes de vie ou d'activité),
  - Soutenir les commerces et services de proximité.
- Préserver et valoriser les éléments remarquables ou intéressants du patrimoine bâti et végétal et le ''petit'' patrimoine (cf. Fiche 8)
- Préserver la qualité des paysages (cf. Fiche 9) : préserver les haies, talus, alignements d'arbres remarquables constitutifs du paysage bocager, les espaces boisés d'intérêt sylvicole, écologique et paysager.
- Préserver l'environnement, les milieux naturels sensibles, les zones humides, la ressource en eau et les continuités écologiques (cf. Fiche 10)
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et leur valorisation
- Préserver les espaces agricoles pérennes, prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations (cf. Fiche 11)

Traduire le projet en terme d'aménagement du territoire

- Prendre en compte les principales contraintes d'urbanisation (réglementaires, naturelles et techniques) : loi SRU, loi Urbanisme & Habitat, loi ENL, loi Paysage, loi Barnier (RD 751), Grenelles de l'environnement, loi ALUR, SCOT du Pays de Retz, DTA, loi d'orientation agricole, classement d'espaces boisés justifié pour la conservation de boisements, de haies existantes, de plantations ou de recomposition de haies et de talus, Plans simples de gestion relevant du Code Forestier, SDAGE, SAGE, zones humides, ZNIEFF, arrêté de protection de biotope, continuités écologiques à préserver, zonage d'assainissement à considérer, zones archéologiques, ...
- Programmer les extensions urbaines pour renforcer la centralité et la vitalité du bourg :
  - Renforcer la structure du tissu urbain du bourg par une valorisation de certaines ''entités végétales'' situées au sein du bourg (''dents creuses'')
  - Programmer les espaces d'extension urbaine sur les marges nord et sud-est à sud-ouest du bourg, conformément aux documents graphiques du P.A.D.D. et à sa légende
- Ménager des possibilités d'urbanisation nouvelle mais limitée sur les secteurs du Breil et de la Bride à Mains et rendre possible des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (hors zones urbaines) tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. - cf. plans de zonage - (dans le respect de la réglementation et sous réserve de l'application de principes urbanistiques et architecturaux préservant la qualité et l'harmonie des secteurs urbains existants).
- Permettre le maintien d'activités situées sur le bourg, favoriser l'accueil d'entreprises sur la zone d'activités (au Nord-Est de la RD 751) et le développement des entreprises en place (Aqua Production...), ménager et circonscrire les possibilités de développement des carrières dans le respect de la réglementation en vigueur.

cf. traduction graphique des principales orientations générales du P.A.D.D.
(plans à valeur indicative à l'échelle de la commune et du bourg)

Fiche n°1 - Créer une vingtaine de logements par an :
maintenir et maîtriser les capacités d'accueil de ménages et de renouvellement démographique et urbain

Enjeu : Maîtriser et pérenniser la dynamique démographique en place et renforcer la vitalité de la commune

▶ Favoriser l'accroissement démographique et l'apport de nouveaux résidents

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et de fonctionnement de ses équipements (en particulier de ses écoles), de ses services et de ses quelques commerces.

Le maintien des effectifs scolaires, le fonctionnement d'équipements publics, la préservation voire l'implantation de nouveaux commerces sur Chéméré impose que la commune maintienne sa vitalité démographique et approche progressivement le seuil des 2 900 à 3 000 habitants d'ici une dizaine d'années.

Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. fiche 2) et dans la localisation des extensions urbaines prévues (cf. documents graphiques) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du bourg et sa place centrale au sein de la commune.

▶ Echelonner dans le temps les apports de ménages et maîtriser la croissance démographique

OAP

Un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de créer un déséquilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, de perturber trop brutalement les repères paysagers, l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants, de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.

La construction de logements sur la Commune déléguée de Chéméré répond de plusieurs objectifs :

- affirmer la centralité et la vitalité du bourg, par une définition d'extensions urbaines proches des cœurs de vie (centre-bourg et pôle d'équipements d'intérêt collectif),
- offrir des potentialités d'accueil tout en préservant le cadre de vie et le patrimoine qui forgent le caractère attractif et l'identité de Chéméré.

Fiche n°2 - Favoriser une offre diversifiée en logements

Enjeu : Poursuivre une politique de diversité de l'habitat garante de la mixité sociale et du renouvellement démographique de la commune

Il convient de sédentariser au mieux les jeunes ménages et de favoriser l'accueil de population sur la commune en proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune.

Du locatif offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

==> Pour les jeunes ménages : il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.
==> Pour les personnes âgées : des solutions alternatives d'habitat peuvent être prévues.

- Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir :
  Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, dans le respect de l'économie de l'espace agricole.
  L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser :
  - les possibilités d'implantation de jeunes ménages,
  - les possibilités pour des séniors et personnes âgées de trouver un logement adapté dans un objectif de renouvellement urbain.

- Favoriser la mixité des opérations d'aménagement : OAP
  L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété.

- Développer l'offre en logements locatifs : OAP
  le développement du logement locatif se fera en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal, notamment traduites dans le programme local de l'habitat (P.L.H.).

- Favoriser, par la construction neuve, des possibilités de se loger sur le bourg, sur le secteur de la Bride à Mains ayant déjà acquis une certaine consistance urbaine (complément du tissu urbain) et sur le hameau du Breil (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées proche du bourg).

- Prévoir le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (dans le respect de la réglementation) : ces possibilités de changements de destination en dehors des espaces urbanisés (en zone agricole ou en zone naturelle) sont inventoriées aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage), conformément à leur légende.

- Favoriser la reprise, la réhabilitation et la rénovation de logements anciens ou de logements vacants, en priorité dans le bourg.
  En zone agricole, ces possibilités sont soumises à des conditions en zone agricole destinées à favoriser les conditions de maintien et pérennisation des activités agricoles.

Fiche n°3 - Renforcer l'urbanisation sur le bourg et soutenir la vitalité communale

Enjeu : Concentrer l'urbanisation sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité et de préserver l'équilibre et la pérennité du développement de Chéméré

Principaux critères déterminant les possibilités d'urbanisation nouvelle sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (hameaux), à l'écart du bourg :

- Prise en compte de la densité urbaine et de la taille de l'entité urbaine (hameau) existante pour apprécier le degré d'admissibilité et la faculté d'intégration de constructions neuves,
- Prise en compte des dispositions du zonage d'assainissement (capacités de desserte par l'assainissement collectif, aptitude des sols à l'assainissement non collectif)
- Absence d'exploitations agricoles susceptibles d'être gênées par l'apport de constructions neuves,
- Conditions de desserte par les axes routiers et par les réseaux,
- Proximité de l'entité urbaine (hameau) avec le bourg ou avec les équipements publics, conditions d'accessibilité favorisant la participation du hameau à la vie du bourg,
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie, zones humides, conditions d'accès sécurisé aux parcelles, commodités de voisinage...),
- Prise en compte de la préservation de zones humides et de la ressource en eau potable,
- Absence de caractère patrimonial et / ou paysager à préserver sur le hameau en question.

OAP

▶ Inciter au renouvellement urbain et à une densification urbaine du bourg, adaptés à son contexte, pour accueillir de nouveaux ménages, à savoir par :

· La valorisation de ''dents creuses'' ou d'entités végétales intégrées à l'enveloppe urbaine du bourg ;

. Une densification urbaine raisonnée du bourg, notamment par des divisions parcellaires mais dans des conditions pouvant être précisées par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P. - cf. pièce n° 3 du P.L.U.) ;

. La reprise et la requalification - même à long terme - de bâtiments ou d'îlots bâtis situés dans le bourg (anciens sites d'activités, possibilités de changement de destination…) ;

NOTA.
Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité des formes urbaines et de sites à valeur patrimoniale, le caractère et l'identité de quartiers et la préservation d'îlots ''verts'' d'intérêt paysager ou identitaire (cf. O.A.P. et documents réglementaires du P.L.U.)

▶ Permettre des compléments d'urbanisation limitée en dehors du bourg, sur le site de la Bride à Mains (secteur urbain de taille significative, rattaché à l'agglomération) et sur le hameau du Breil prenant notamment en compte les exploitations agricoles en place et les contraintes d'assainissement :

- admettre de la construction neuve sur le site, rue de la Bride à Mains et au sein du hameau du Breil, présentant une structure urbaine suffisamment consistante pour favoriser l'intégration de nouvelles constructions (en nombre restant limité).
- permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles.

Fiche n°3b - Renforcer l'urbanisation sur le bourg et soutenir la vitalité communale (suite)

Enjeu : Concentrer l'urbanisation sur le bourg afin de renforcer sa centralité et sa vitalité et de préserver l'équilibre et la pérennité du développement de Chéméré

Principaux critères déterminant les secteurs à privilégier pour des extensions urbaines :

- Prise en compte de la proximité du secteur avec les principaux cœurs de vie du bourg, notamment les cœurs de vie liés aux commerces, services et aux écoles / accueil périscolaire,
- La limitation de l'impact sur l'agriculture, appréciée au regard de :
  . Risque de perte d'un espace agricole productif de qualité,
  . Risque de perte de zone épandable,
  . Part que représente cette perte pour l'exploitant concerné,
- Prise en compte des dispositions du zonage d'assainissement (capacités de desserte par l'assainissement collectif)
- Absence d'exploitations agricoles susceptibles d'être gênées par l'apport de constructions neuves,
- Conditions de desserte par les axes routiers et par les réseaux,
- Conditions d'accessibilité favorisant la participation du futur quartier à la vie du bourg,
- Conditions d'accès aux transports collectifs et au réseau de cheminement ''doux'',
- Prise en compte de contraintes de terrain (topographie, zones humides, conditions d'accès sécurisé aux parcelles, commodités de voisinage...),
- Prise en compte de la préservation de zones humides, de continuités écologiques et de la ressource en eau potable.

▶ Programmer des extensions urbaines confortant la centralité du bourg :

OAP

Prenant en compte :

- la nécessité de préserver les espaces agricoles pérennes,
- la nécessité de préserver les continuités écologiques, les secteurs humides et de prendre en compte la coulée ''verte' qui ceinturent le bourg de Chéméré et soulignent l'écrin de verdure dans lequel se développe l'habitat,
- la proximité d'exploitations agricoles autour du bourg (la Pichauderie, le Breil), les contraintes d'épandage agricole particulièrement ressenties sur la commune,
- les contraintes topographiques, la contrainte de l'assainissement (en cohérence avec le zonage d'assainissement) et la volonté de privilégier les extensions urbaines pouvant être raccordées au réseau d'assainissement collectif,
- la qualité patrimoniale et paysagère de certains secteurs, (lieux-dits de caractère situés en dehors du bourg),
- la sensibilité paysagère et les enjeux liés à l'aménagement de terrains localisés sur les façades du bourg (notamment les secteurs localisés en entrée du bourg, ceux situés au contact avec des secteurs bocagers),
- la présence d'entités urbaines profitant de la proximité du bourg et d'équipements publics,
- la volonté de favoriser des apports de ménages qui participent en premier lieu à la vie du bourg et de la commune (notamment au fonctionnement de ses équipements publics), ce qui implique de limiter ou de reporter dans le temps les extensions urbaines à projeter en direction du bourg de Arthon-en-Retz;

les principales extensions urbaines s'orientent aujourd'hui sur les marges Sud-Est et Est à Nord-Est du bourg, profitant de la proximité du centre-bourg et des principaux cœurs de vie du bourg (*cf. illustrations graphiques à titre indicatif*).

L'urbanisation de ces secteurs sera échelonnée dans le temps. Ce phasage sera fonction de la production effective de logements au sein de l'agglomération et des opportunités et potentialités de requalification de sites au sein du bourg.

Des extensions urbaines - initialement programmées au PADD initial - sur les marges Ouest à Sud-Ouest du bourg, telles qu'elles sont illustrées sur les documents graphiques du PADD, ne pourront être envisagées qu' à plus long terme.

Fiche n°4 - Modérer la consommation d'espace agricole par l'urbanisation par une gestion économe de l'espace et une adaptation des densités et formes urbaines

Enjeu : préserver les conditions d'un développement durable de Chéméré, qui maintiennent des capacités d'accueil (habitants, actifs, acteurs économiques) et de développement du territoire, en particulier des activités agricoles et forestières, tout en préservant ses ressources naturelles et agricoles

Estimation de la consommation d'espace générée par le développement urbain (habitat, équipements, activités économiques) sur dix ans entre 2004 et 2014 * :

Habitat :	20,5 ha	soit 2,05 ha / an
Equipements d'intérêt collectif :	0,9 ha	soit 0,09 ha / an
Activités économiques :	13,3 ha	soit 1,33 ha / an
TOTAL :	34,7 ha	soit 3,47 ha / an

* selon la méthode de calcul définie par le SCOT du Pays de Retz

Densité moyenne minimale de logements requises pour des opérations d'aménagement par extension urbaine selon le SCOT :

15 logements / ha

▶ Modérer la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de Chéméré :

Réduire la consommation d'espace par le développement urbain, cette réduction devant atteindre au moins :

- au moins 30 % lorsque les espaces prélevés sont destinés à satisfaire les besoins de création de logements,
- au moins 10 % lorsque les espaces prélevés sont destinés à satisfaire le développement des zones d'activités économiques.

l'objectif de limitation de la consommation d'espace est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.
(cf. méthode de calcul définie par le SCOT du Pays de Retz).

OAP

▶ Limiter en conséquence les extensions urbaines et adapter les densités et formes urbaines :

Respecter une densité moyenne pour les nouvelles opérations d'urbanisation, en cohérence avec le SCOT, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs :

Adapter en conséquence les formes urbaines en rapport avec leur environnement :

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité…)

Fiche n°5 - Conserver des disponibilités foncières pour d'éventuels besoins en équipements publics ou pour l'aménagement d'espaces d'intérêt collectif

Enjeu : Anticiper le développement urbain à plus long terme,
Assurer la convivialité et la cohésion dans la programmation du développement urbain

- Ménager la possibilité d'étendre et de renforcer le pôle d'équipements sportifs, culturels et de loisirs du secteur de la Bride à Mains / la Pacauderie pour y permettre l'implantation d'équipement(s) d'intérêt collectif, tout en conservant des marges de recul faisant office de zone tampon par rapport aux habitations environnantes pour préserver les commodités de voisinage.

- Maintenir des espaces à usage d'intérêt collectif à proximité des écoles pouvant :
  - répondre à d'éventuels besoins liés aux établissements scolaires, périscolaires et sociaux ou liés à des activités d'intérêt communal,
  - permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou d'activités complémentaires, susceptibles de participer à l'animation du bourg.

- Conserver l'espace situé à l'interface de l'agglomération de Chéméré et de celle d'Arthon le long de la rue de Pornic, pour le retraitement de ces entrées de bourg et permettre le cas échéant le réaménagement de cet espace et/ou l'intégration d'équipement d'intérêt collectif.

Fiche n°6 - Favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques

Enjeu : Maintenir et favoriser l'offre d'emplois à l'échelle locale et intercommunal
Créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place

- Favoriser l'implantation et le développement des activités économiques autour de l'échangeur de la RD 751, notamment :
  - sur le parc d'activités intercommunal (et son extension envisagée),
  - pour les établissements Aqua Production,
  - pour ceux implantés sur les sites d'activités existants à l'entrée de l'agglomération.

  Ce pôle d'activités peut :

  - participer à l'accueil d'entreprises de la commune, sur un secteur adapté à leur développement,
  - inciter à une relocalisation d'activités localisées au sein du bourg,
  - favoriser l'offre d'emplois de proximité (à l'échelle intercommunale).

- Ménager des possibilités de maintien d'activités implantées sur le bourg, sous réserve qu'elles respectent des marges de recul faisant office d'espace tampon par rapport aux habitations environnantes.

  Il s'agit de garantir des possibilités d'accueil et de développement des entreprises sans créer des risques de conflit avec les riverains.

- Permettre des extensions mesurées des espaces destinées ou liées à l'exploitation des carrières au Nord-Est de la commune.

- Soutenir le développement d'activités économiques valorisant les énergies renouvelables.

- Soutenir et encadrer les initiatives de valorisation touristique du territoire, sous réserve que ces projets soient réalisés dans le respect de l'environnement, en dehors de secteurs à fort intérêt écologique ou à fort intérêt agricole et en prenant soin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Fiche n°7 - Assurer la convivialité et la vitalité du bourg de Chéméré

☞ Enjeu : Rendre plus sereins, plus conviviaux les déplacements au sein de la future agglomération cheméréenne, notamment entre les pôles d'équipements publics, d'activités et les quartiers d'habitat

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied ou à vélo passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics (dont le pôle d'équipements de sports et de loisirs au Nord du bourg) et les lieux d'activités ou d'animation du bourg (mairie, écoles, bibliothèque, cimetière, commerces...), en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

- Retraiter les espaces publics sur certains secteurs pour en sécuriser les déplacements et apporter davantage de confort à la circulation des piétons et des cycles.
  Sécuriser les conditions de déplacement à certains points névralgiques de circulation, en particulier le retraitement des intersections marquant les entrées de bourg.

- Proposer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables qui :
  - accompagne la desserte des équipements publics
  - soit intégrée aux futures opérations d'aménagement.

- Assurer en particulier une continuité de cheminements ''doux'' au sein du bourg, les liaisons inter-quartiers, les relations entre le bourg /le pôle de loisirs / le pôle d'équipements publics au Nord de la coulée ''verte'' / puis avec les espaces extérieurs en campagne.
  Raccorder les cheminements 'doux' (piétons, cycles) du bourg avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.

- Maintenir des espaces tampons autour des équipements publics, des espaces d'activités afin de limiter voire d'écarter les risques de conflit de voisinage, de maintenir des conditions de vie agréables pour chaque habitant

- Soutenir les commerces et services de proximité et favoriser leur implantation sur le bourg.
  En particulier, promouvoir le regroupement et le développement des activités médicales et paramédicales.

  Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée.
  Cependant, la commune initie une politique visant à une mise à disposition de locaux commerciaux, à un traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique du centre-bourg, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de paysagement et de traitement de l'espace public.

Fiche n°8 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti

Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage et le patrimoine qui forgent l'identité de Chéméré

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

- Favoriser la préservation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" de la commune, tels qu'ils ont été inventoriés au diagnostic : cette préservation du patrimoine communal passe par l'application de règles d'urbanisme (application du permis de démolir, restrictions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U., respect des règles d'urbanisme et des caractéristiques urbanistiques qui prévalent sur le bourg , prise en compte de murs ou murets en pierres en clôture) et par la préservation de leur environnement paysager immédiat.
- Penser les futures opérations de recomposition urbaine ou d'extension urbaine en respectant le tissu urbain des quartiers dans lesquels sont amenées à s'intégrer les futures constructions.
- Préserver de toute urbanisation nouvelle les hameaux ou les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager.
- Favoriser, notamment par le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère, la conservation et la valorisation d'anciennes constructions de caractère, faisant partie du patrimoine rencontré sur la commune.

Fiche n°9 - Préserver la qualité des paysages et du cadre de vie

☞ Enjeu : Maintenir la qualité du cadre de vie, le paysage qui nourrissent l'identité de Chéméré

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces doivent prendre en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer à leur environnement de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

- Préserver les haies (résiduelles ou replantées) inventoriés sur le document graphique du P.A.D.D., conserver les talus, alignements d'arbres, haies arbustives constitutifs de paysage bocager *(au titre de la loi Paysage)*

- Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (notamment sur le clocher de l'église) ou bien l'exposition visuelle de certains secteurs destinés à être urbanisés : ceci impose que l'urbanisation, lorsqu'elle est prévue, intègre à la conception d'aménagement du secteur concerné des couloirs visuels et des espaces verts favorisant l'intégration paysagère des futures constructions (cf. PADD — *orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser*).

- Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).
  Inciter aussi à l'insertion d'espaces paysagers à dominante végétale au sein des futures opérations d'aménagement à vocation d'habitat pour veiller à :
  - maintenir une certaine aération du tissu urbain (notamment dans le cadre de mise en place de logements collectifs) et
  - à privilégier un équilibre entre densité urbaine et espaces verts.

- Favoriser la requalification de certains sites localisés au sein du bourg.

Fiche n°10 - Préserver l'environnement, les continuités écologiques, les milieux naturels et prendre en compte la sensibilité des secteurs humides

Enjeu : Epargner de l'urbanisation des espaces d'intérêt naturel, écologique, paysager qui participent aux équilibres du territoire :
Assurer une relation étroite et réfléchie entre le développement urbain et ses milieux récepteurs, notamment les zones humides.

- Protéger le site humide faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope, ainsi que les secteurs naturels inventoriés en tant que zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1, à savoir d'intérêt remarquable, qui présentent un fort intérêt écologique, naturel, floristique ou faunistique, voire paysager.

- Protéger les grandes entités naturelles de la commune (cf. documents graphiques du P.A.D.D.), en particulier :
  - . Préserver les cours d'eau et leurs vallées (vallée de la Blanche et cours d'eau affluents) , les secteurs humides de la commune qui représentent des milieux récepteurs d'eau pluviale.
  - . Préserver de manière générale les boisements existants répartis sur le territoire, les principales haies ou alignements d'arbres participant à la qualité du cadre de vie.

- Préserver de manière générale les espaces à valeur agricole (et viticole), sauf exceptions sur les marges du bourg pour répondre aux besoins de développement urbain, ainsi que des espaces agricoles ou en friches étant à même de participer à des continuités écologiques.

- Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames ‘’verte’’ et ‘’bleue’’ :
  - . Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
  - . Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filière ‘bois- énergie’);

- Préserver la ressource en eau, la qualité des eaux superficielles et souterraines, notamment par la collecte et le traitement des eaux usées conformément au zonage d'assainissement.

- Favoriser le recours aux énergies renouvelables et leur valorisation.

Fiche n°11 - Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles

Enjeu : Favoriser les conditions de maintien et de développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à l'économie locale et à la conservation du caractère rural et de l'image de Chéméré

▶ Préserver les conditions de maintien et de développement de l'activité agricole (y compris viticole), voire d'activités liées au milieu agricole par :

- un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées (occupées par des tiers non agricoles)
- la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole (cf. relevé des exploitations agricoles symbolisés par un cercle sur le document graphique du P.A.D.D.),
- L'interdiction d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg à l'exception des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ainsi qu'un encadrement des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial (cf. fiche n°3), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles,
- un respect et un souci d'économie des terres agricoles nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations existantes, qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles,
- les potentialités de diversification de l'activité agricole favorisées par les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes…).

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES du P.A.D.D

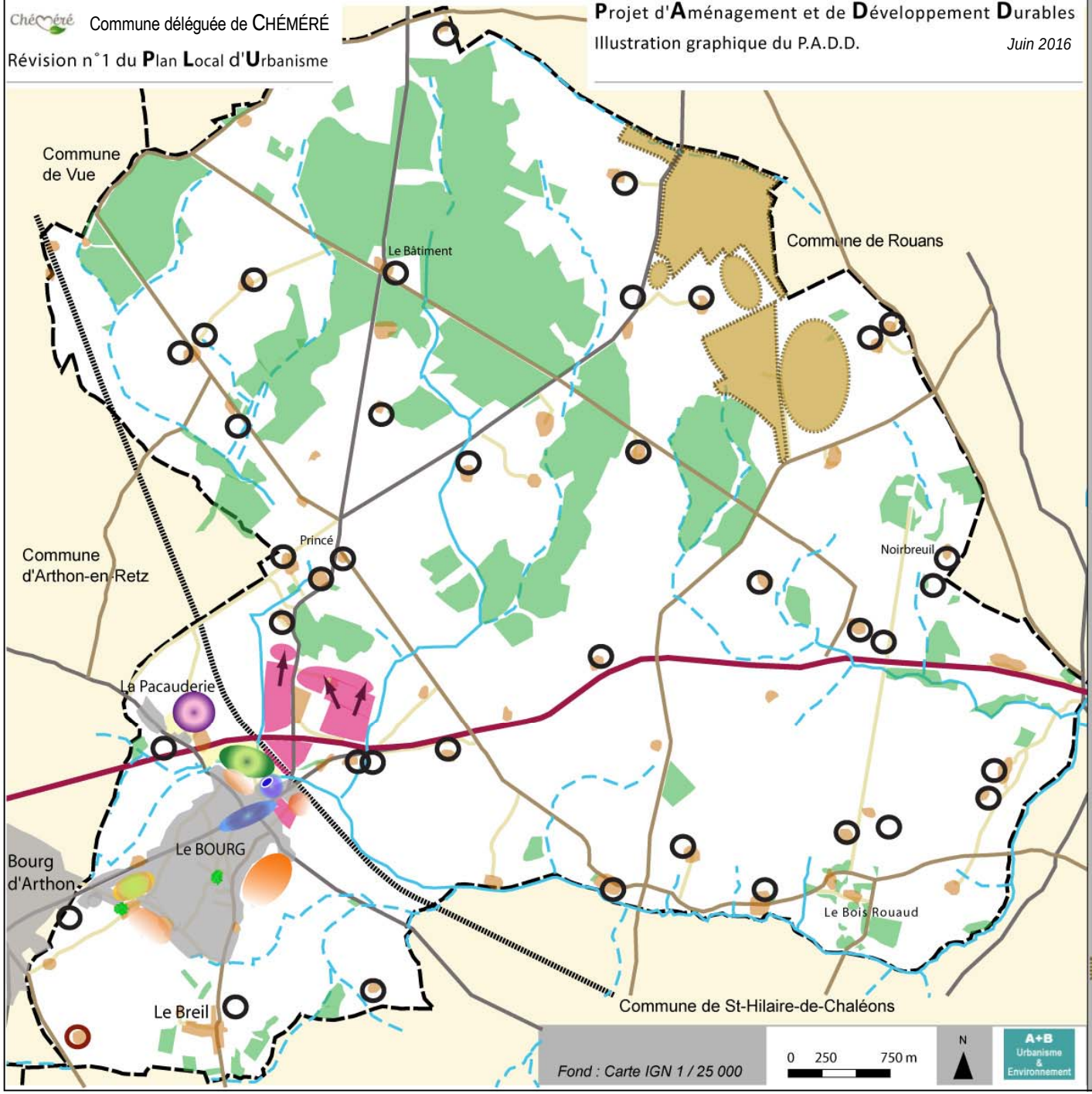
(à titre indicatif)

Commune déléguée de CHÉMÉRÉ

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Illustration graphique du P.A.D.D. *Juin 2016*



Conforter les fonctions de centralité : affirmer la place du bourg au sein de la commune

Le centre-bourg et ses points d'ancrage (l'existant)

- l'enveloppe urbaine du bourg
- le centre-bourg (église, mairie, services, commerces)
- le coeur de vie d'intérêt collectif scolaire, périscolaire,
- le secteur récréatif et de loisirs
- le complexe sportif et de loisirs de la Pacauderie

Affirmer la convivialité dans la pratique du bourg

- Principes de liaisons routières et/ou "douces à retraiter, à améliorer au sein du bourg (voir O.A.P.)
- Espaces verts à préserver ou à valoriser dans le bourg

Permettre la création voire l'extension d'équipements d'intérêt collectif (cf. PADD à l'échelle de l'agglomération)

Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité du bourg

- Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" au sein du bourg et des principales entités végétales au sein du bourg (cf. PADD à l'échelle de l'agglomération)
- Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg : à court / moyen terme à long terme (à plus de 10 ans) | cf. PADD agglomération
- Ménager des possibilités de complément d'urbanisation (limité) en dehors de l'agglomération, sur le Breil (cf. PADD à l'échelle de l'agglomération)

Ménager des possibilités de développement sur la commune dans le respect des fonctions de centralité et des qualités et contraintes du territoire

Permettre des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère

- identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle - cf. documents graphiques réglementaires

Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

- Secteur d'activités existant
- Permettre l'extension du secteur et des activités existantes
- Carrières autorisées et leurs possibilités d'extension
- Site d'exploitations agricoles (bâtiments en activités) *
- Site d'exploitation viticole *

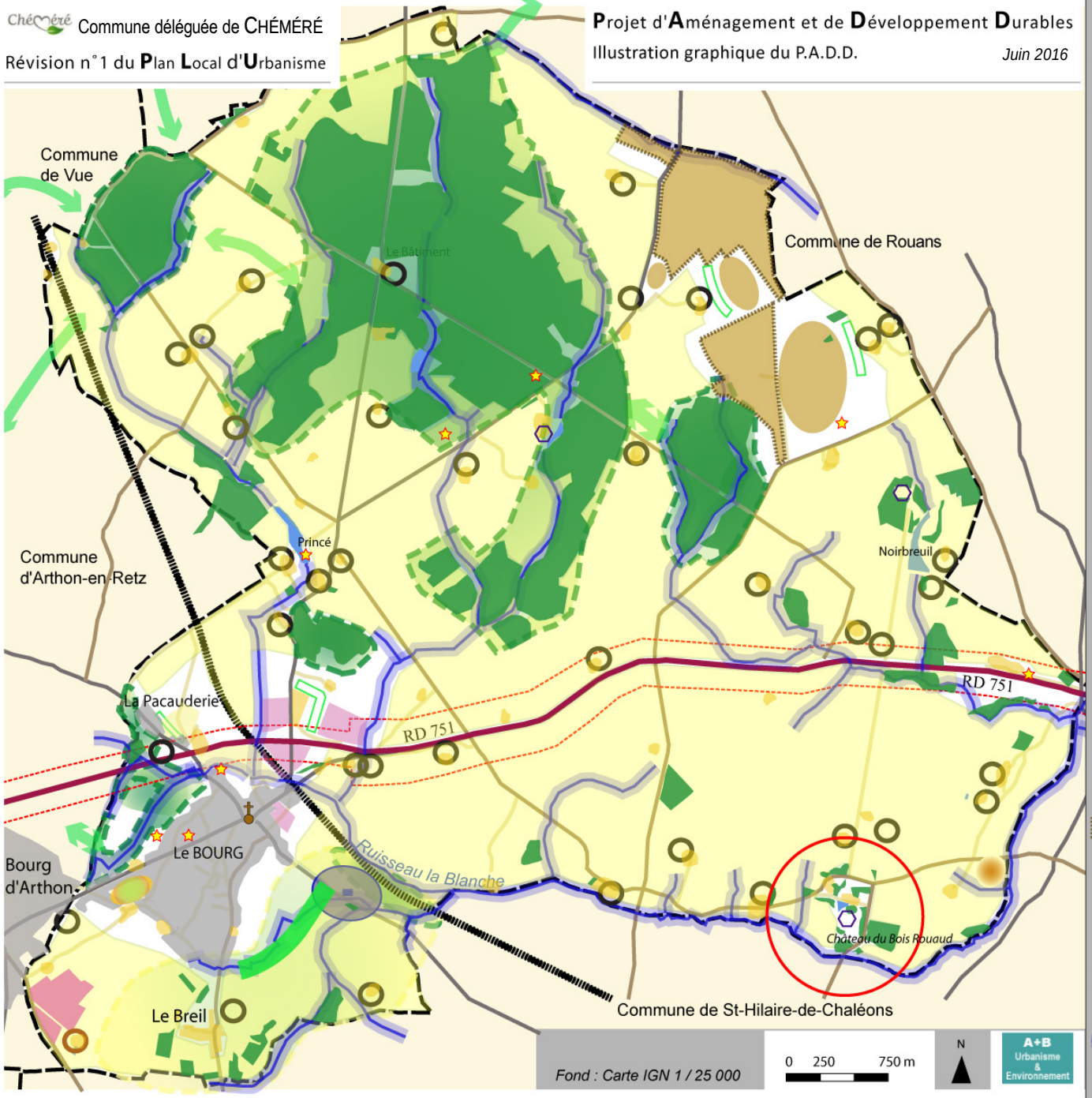
* cercles symbolisant à titre indicatif des sites occupés, fin 2014, par des bâtiments d'exploitation agricole ou viticole.

Commune déléguée de CHÉMÉRÉ

Révision n°1 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Illustration graphique du P.A.D.D. *Juin 2016*



Encadrer et accompagner le développement du territoire : pérenniser les conditions de son développement

Préserver les conditions d'activités et de développement des exploitations agricoles (et viticole)

- Enveloppe indicative des espaces agricoles pérennes à préserver
- Site d'exploitations agricoles (bâtiments en activités) *
- Site d'exploitation viticole *

* cercles symbolisant à titre indicatif des sites occupés, fin 2014, par des bâtiments d'exploitation agricole ou viticole.

Préserver le patrimoine bâti, paysager et culturel chéméréen

Lieux-dits, bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial, éléments de "petit patrimoine" à préserver *

* cf. documents graphiques réglementaires - plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver

- Périmètre de protection du monument historique (inscrit)
- Entité archéologique
- Ceinture végétale à conserver sur les marges du bourg
- Ensembles boisés, boisements à préserver, à valoriser *

Haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables *

* cf. documents graphiques réglementaires - plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Parcours de randonnée, cheminements "doux" à conserver *

* cf. documents graphiques réglementaires - plans des éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Prévenir des risques, préserver, valoriser l'environnement

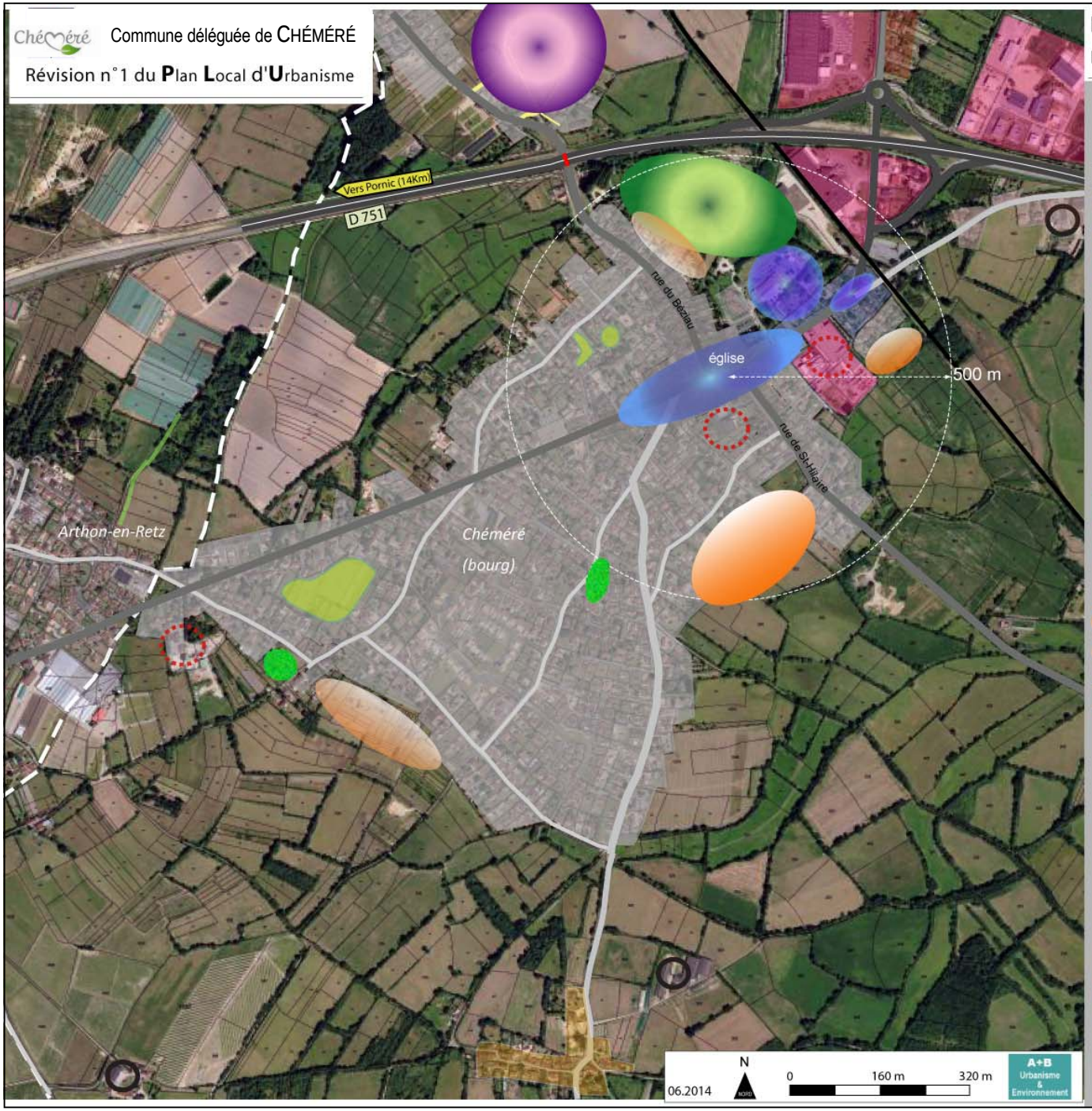
Eviter l'exposition d'habitants aux éventuels risques et nuisances liés à des installations ou à des activités, en particulier

- Site de la station d'épuration : recul inconstructible de 100 m autour des ouvrages
- La RD 751 : reculs inconstructibles par rapport à la voie à grande circulation
- Zone potentiellement à risques ou à nuisances liée à l'exploitation des carrières et à leurs possibilités d'extension
- Ancienne décharge remblayée de la Michellerie à prendre en compte
- Espace tampon à préserver entre secteurs d'activités et d'habitat

Préserver l'environnement naturel, les secteurs à sensibilité naturelle et continuités écologiques

- Préserver les ensembles et sites inventoriés ou reconnus pour leur intérêt naturel, écologique, faunistique ou floristique
- Préserver les cours d'eau et leurs abords

voir aussi les documents graphiques réglementaires - plans de zonage identifiant les continuités écologiques et la trame verte et bleue



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Illustration graphique du P.A.D.D. *Juin 2016*

Conforter les fonctions de centralité : affirmer la place du bourg au sein de la commune

Le centre-bourg et ses points d'ancrage (l'existant)

- l'enveloppe urbaine du bourg
- le centre-bourg (église, mairie, services, commerces)
- le coeur de vie d'intérêt collectif scolaire, périscolaire,
- le secteur récréatif et de loisirs
- le complexe sportif et de loisirs de la Pacauderie

Affirmer la convivialité dans la pratique du bourg

- Principes de liaisons routières et/ou "douces à retraiter, à améliorer au sein du bourg (voir O.A.P.)
- Espaces verts à préserver ou à valoriser dans le bourg

Permettre la création voire l'extension d'équipements d'intérêt collectif

Réfléchir le développement urbain de manière à renforcer la centralité du bourg

- Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales au sein du bourg (illustration indicative, non exhaustive)
- Favoriser la requalification de sites dans le bourg (représentation graphique indicative, non exhaustive)
- Programmer, échelonner les extensions urbaines du bourg (cf. note écrite) :
  - à court / moyen terme
  - à long terme (à plus de 10 ans)
- Ménager des possibilités de complément d'urbanisation (limité) en dehors de l'agglomération, sur le Breil

Ménager des possibilités de développement sur la commune dans le respect des fonctions de centralité et des qualités et contraintes du territoire

Permettre des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère

- Identifier les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle - cf. documents graphiques réglementaires

Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques

- Secteur d'activités existant
- Permettre l'extension du secteur et des activités existantes
- Espace réservé à l'exploitation (extension) des carrières
- Site d'exploitations agricoles (bâtiments en activités) *

* cercles symbolisant à titre indicatif des sites occupés, fin 2014, par des bâtiments d'exploitation agricole (ou viticole).