



PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de Loire-Atlantique (44)

Aigrefeuille-sur-Maine

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|---------------------------------------|--------------|------------|-------------|
| Élaboration du PLU | | | 10/07/2003 |
| Révision et modification n°1 | | | 2004 |
| Modification n°2 | | | 2006 |
| Révision simplifiée n°2 et n°3 | | | 2009 |
| Modification n°3 | | | 2012 |
| Modification n°4 | | | 20/03/2014 |
| Révision du PLU | 01/03/2012 | 04/07/2019 | 08/10/2020 |

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. PREAMBULE..... | 3 |
| 1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, élément fondateur du document de PLU..... | 3 |
| 1.2. Un projet d'Aménagement et de Développement Durables « Grenelle » et « ALUR » | 4 |
| 1.3. Des enjeux forts pour la révision du PLU de la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine | 5 |
| ↘ AXE 1 Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé 6 | |
| 1. <i>Equilibrer le développement urbain et répondre à la demande de logement</i> | <i>7</i> |
| 1.1. Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et notamment dans les centralités urbaines | 7 |
| 1.2. Adapter l'offre de logement pour permettre à chacun de se loger sur le territoire..... | 10 |
| 1.3. Garantir un fonctionnement urbain qualitatif et maîtrisé, respectueux de l'identité aigrefeuillaise..... | 10 |
| ↘ AXE 2 Favoriser l'attractivité et le développement économique 15 | |
| 2. <i>DéveLopper les centralités urbaines en tant que pôle de proximité commerciale.....</i> | <i>16</i> |
| 2.1. Développer les centralités urbaines en s'appuyant sur la dynamique démographique de la commune..... | 16 |
| 2.2. Affirmer le rôle de polarité économique d'Aigrefeuille-sur-Maine | 17 |
| 2.3. Valoriser et maintenir les activités agricoles | 20 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ↘ AXE 3 S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources | 22 |
| 1. <i>Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement</i> | <i>23</i> |
| 2. <i>Disposer d'un parc de logements performants énergétiquement</i> | <i>24</i> |
| 3. <i>Se donner les moyens d'économiser la ressource en eau et les matériaux.....</i> | <i>25</i> |
| ↘ Axe 4 MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE..... | 28 |
| 1. <i>Assurer une qualité de vie optimale pour les habitants</i> | <i>29</i> |
| 2. <i>Garantir un territoire accueillant</i> | <i>29</i> |
| 3. <i>Préserver les éléments naturels et paysagers du territoire</i> | <i>31</i> |

1. PREAMBULE

1.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, ELEMENT FONDATEUR DU DOCUMENT DE PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine **les orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour le devenir de la commune.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD. Le PADD, **document simple et concis** donnant une information claire sur le projet de la commune, n'est **pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme**, mais le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent lui être cohérent.

Comme exprimé à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU, notamment à travers son PADD, doit recouvrir la totalité du territoire communal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs de développement durable :

- « 1. L'équilibre entre :
- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
 - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
 - Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
 - Les besoins en matière de mobilité
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. » (Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à l'échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Vignoble Nantais, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)... Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi ALUR, la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Le PADD du PLU de la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine doit définir les orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes qui fixent le cadre général pour les collectivités.

1.2. UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE » ET « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

1.3. DES ENJEUX FORTS POUR LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'AIGREFEUILLE-SUR-MAINE

La commune d'Aigrefeuille-sur-Maine est marquée par des enjeux forts qui sont le socle de la révision du PLU et qui sont intégrés au sein de l'ensemble des orientations retenues dans le présent PADD :

- **Maîtriser l'attractivité du territoire et disposer d'une commune adaptée aux besoins de chacun, aux liens entre quartiers renforcés ;**
- **Limiter les impacts du développement urbain par la recherche d'un modèle durable et équilibré prenant en considération la densification et les enjeux agricoles et environnementaux ;**
- **Accompagner la dynamique démographique et résidentielle par la promotion de l'emploi et du niveau d'équipements, notamment dans le contexte de l'aménagement de la future voie RD 117 ;**
- **Valoriser l'armature verte, bleue et agricole de la commune, vectrice de sa richesse et de son identité.**

Afin de répondre à ces enjeux, le PADD se décline en 4 orientations structurantes :

- **Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé ;**
- **Favoriser l'attractivité et le développement économique ;**
- **S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources ;**
- **Maintenir un cadre de vie rural de qualité ;**



↳ **AXE 1 ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET MAITRISE**

1. EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET REpondre A LA DEMANDE DE LOGEMENT

Aigrefeuille-sur-Maine connaît une croissance démographique très importante depuis la dernière décennie. Elle a gagné plus de 700 habitants entre 2007 et 2012, soit un taux de croissance annuel moyen de 4.5% par an.

Cette croissance s'est traduite par une augmentation importante du nombre de logements, majoritairement construits sous la forme de lotissements pavillonnaires, ce qui a entraîné une consommation importante d'espaces naturels et agricoles environnants.

La commune, à travers les orientations suivantes, souhaite se donner les moyens de maîtriser son développement urbain, d'une part en offrant une commune plus compacte où l'habitat, l'emploi et les services sont intégrés dans une logique de synergie qui permet de limiter le recours à la voiture individuelle et la consommation d'espaces agricoles, et d'autre part en développant une offre permettant à chacun de se loger sur le territoire.



1.1. PRIORISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAIN ET NOTAMMENT DANS LES CENTRALITES URBAINES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Aigrefeuille sur Maine vise un développement raisonné en s'appuyant sur :

a) Une politique de renouvellement urbain ambitieuse

La commune priorise la densification de son bâti au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCoT du Pays du Vignoble Nantais afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Si Aigrefeuille-sur-Maine encourage la densification « libre » dans le tissu diffus et la mobilisation d'outils fonciers et urbanistiques permettant de répondre à cet objectif, le PADD retient également les principes suivants :

- Identifier des potentiels de mutabilité à l'intérieur des zones urbaines, c'est-à-dire des **secteurs stratégiques de développement de l'habitat**. L'exploitation de ces secteurs aura pour but de valoriser leurs positionnements géographiques, le patrimoine existant et le cas échéant de viser à la création d'espaces publics, d'espaces de rencontre et/ou de cheminements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU identifieront ces secteurs et définiront leur principes d'aménagement.

Les secteurs retenus sont les suivants :

- o Secteur proche des Alisiers,
- o Secteur proche Mairie,
- o La Ville Nord
- o Secteur Sud

- Créer un **gradient de densité**, l'aménagement du territoire s'exprimant au travers des densités identifiées au sein des différents secteurs stratégiques d'urbanisation

Dans tous les cas, un principe de cohérence avec les aménagements programmés et le bâti existant sera recherché.

b) Le respect du cadre défini par les documents supérieurs pour maîtriser son rythme de développement et lutter contre l'étalement urbain pour préserver les terres agricoles

Territoire attractif au regard de son positionnement privilégié, il appartient au PLU de fixer le cadre du développement souhaité pour la commune.

En adéquation avec les indications du SCoT du Pays du Vignoble Nantais, le PADD fixe un objectif de création d'environ **32 logements par an** dans les 10 ans suivants l'approbation du PLU. Dans tous les cas, cette production de logements devra être lissée dans le temps afin de limiter les impacts du développement sur la vie communale et ses équipements.

Cet objectif s'appuie sur la dynamique de création de logements observée au cours des dernières années sur la commune et sur l'anticipation des phénomènes de vieillissement / desserrement des ménages pouvant s'amorcer sur ce type de territoire et impactant la démographie.

Sur la base de l'objectif précédent, une population d'environ **4 350 habitants** à horizon 2028 peut raisonnablement être estimée.

Conformément au SCoT, le PADD fixe des objectifs précis de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat :

- Densité globale minimale des opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la commune = **20 logements / hectare ;**
- Consommation d'espace maximale en extension de l'enveloppe urbaine dans les 10 ans suite à l'approbation du PLU = **10 hectares**. Toutefois, dans une optique de constitution de réserves foncières pour un développement à long terme et de clarté vis-à-vis du monde agricole, les secteurs identifiés en tant que secteurs voués à la construction seront dimensionnés dans les limites du précédent PLU.

Ces zones à urbaniser évoquées s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation existante en vue de limiter les coûts d'extension des réseaux, d'impacts sur les paysages, etc.

Par ailleurs, en dehors de l'enveloppe urbaine et des zones précédemment identifiées, le PADD a pour objectif d'assurer un développement équilibré en **limitant la construction neuve en milieu rural**.

En cohérence avec le SCoT du Pays du Vignoble Nantais, « l'extension des villages sera limitée et justifiée au regard du rôle que joue le village dans le projet communal et ne devra pas entraîner un agrandissement de la zone agglomérée le long des voies ni contraindre les activités agricoles ».

Ainsi, seuls les écarts urbanisés identifiés en tant que Secteurs de Taille et de Capacité D'Accueil Limitée (STECAL) peuvent accueillir des

constructions neuves à vocations d'habitat à savoir la Tréлитиєre, Chez Gautret et La Chaussée.

OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES

LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE

Consommation antérieure :

L'urbanisation dédiée à l'habitat a consommé un peu plus de 23 ha sur dix ans (soit 2.3 ha/an)

Et environ 3 ha ont été consommés à destination des équipements notamment pour le Collège et le complexe sportif

Consommation future habitat et équipement :

Pour les prochaines années, une consommation maximale de 10 hectares est prévue pour l'habitat (soit 1ha / an). La densité moyenne des logements à la fin du PLU sera de 20 logements par hectares, soit une densité sensiblement supérieure à ces dix dernières années.

Et environ 4 ha destinés à la construction de nouveaux équipements pour accompagner les besoins des nouveaux ménages.

1.2. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR PERMETTRE A CHACUN DE SE LOGER SUR LE TERRITOIRE

Face à l'évolution de sa démographie, Aigrefeuille-sur-Maine souhaite favoriser l'accueil de nouvelles populations et permettre à ses habitants de rester sur le territoire. Le PADD vise ainsi à :

a) Permettre à chacun d'effectuer un parcours résidentiel complet sur le territoire

Pour garantir aux aigrefeuillais la possibilité d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune, il est nécessaire d'encourager la diversification du parc de logements, aussi bien dans les statuts d'occupation que dans les tailles de logements proposés.

Dans le cadre de cette diversification, et en cohérence avec les objectifs du SCoT, le PADD favorise la mixité sociale sur la commune par la production de **20% de logements sociaux**.

Selon le caractère stratégique de l'opération, la commune pourra adapter ces seuils, dans la mesure où les pourcentages généraux de construction sont respectés, afin d'accueillir les ménages visés dans les meilleures conditions et de respecter au plus près leurs besoins en matière de proximité aux services et équipements.

Par ailleurs, la commune souhaite encourager le développement du parc locatif privé au travers de la mobilisation de tous les outils et dispositifs d'information qui lui sembleront nécessaires pour sensibiliser les propriétaires privés à cette thématique.

b) Adapter les logements aux publics spécifiques

La commune favorisera l'adaptation des logements aux publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, ménages défavorisés) et poursuivra ses actions de réponse aux besoins exprimés.

1.3. GARANTIR UN FONCTIONNEMENT URBAIN QUALITATIF ET MAITRISE, RESPECTUEUX DE L'IDENTITE AIGREFEUILLAISE

Le caractère durable du projet de développement d'Aigrefeuille-sur-Maine suppose le renforcement des différentes composantes urbaines

Le PADD s'appuie sur un double objectif pour garantir un fonctionnement urbain équilibré : renforcer les liens entre les différentes composantes urbaines, pour assurer une offre de services et d'équipements adaptée au développement de l'urbanisation dans le respect de la qualité du cadre de vie.

a) Renforcer les liens entre les différentes composantes urbaines

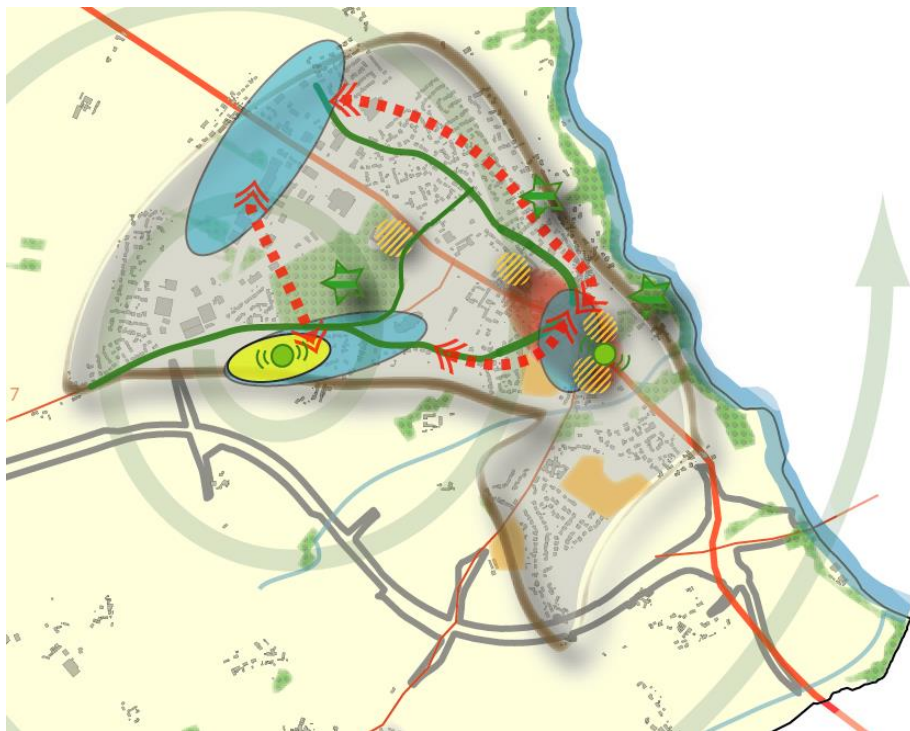
Les différentes composantes urbaines assurent à la commune une mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) et font figure de centralités d'usage dans le quotidien des aigrefeuillais. C'est pourquoi la commune favorisera le maintien des équilibres entre les diverses composantes lors de la potentielle construction de tout nouveau équipement, zone d'activités économiques ou secteur d'habitat.

Pour garantir un fonctionnement urbain équilibré Aigrefeuille-sur-Maine encourage tout aménagement permettant d'améliorer les liens entre les centralités urbaines :

- création/renforcement des cheminements doux et aménagements en faveur de l'apaisement urbain
- mobilisation d'outils adaptés pour accompagner la mutation de certains secteurs urbains permettant de créer plus de liens entre les centralités.

Ces secteurs, devront en cas de réaménagement respecter un certain nombre de principes définis par le PLU, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Des outils de maîtrise foncière pourront également être mobilisés.

Par ailleurs, il apparait que certains de ***ces aménagements se feront dans un temps long qui ne correspond pas nécessairement à la durée de vie du présent PLU.***



Axe 1
Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé

- Espaces boisés structurants
- Voies routières existantes
- Tracé de la liaison Clisson / A 83

Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine

- Mener une politique de renouvellement urbain ambitieuse en instaurant un gradient de densité
- Identifier des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat
- Permettre l'extension mesurée de la commune tout en limitant ses impacts sur l'espace agricole
- Limiter la construction neuve en milieu rural aux entités urbaines identifiées comme STECAL
- Secteurs voués à l'urbanisation à moyen ou long terme

Adapter l'offre de logement pour permettre à chacun de se loger sur le territoire

- Permettre à chacun d'effectuer un parcours résidentiel complet sur le territoire et favoriser l'adaptation des logements aux publics spécifiques

Garantir un fonctionnement urbain qualitatif et maîtrisé, respectueux de l'identité aigrefeuillaise

- Renforcer les liens entre les différentes centralités urbaines
- Axes doux structurants existants ou à créer
- Renforcer les connexions entre centralités par le retraitement des espaces et la mobilisation d'outils adaptés pour encourager l'apaisement urbain
- Valoriser les espaces publics structurants et espaces de respiration
- Confortation et développement des équipements existants
- Pôle d'équipement structurant à développer

b) Assurer une offre de services et d'équipements adaptée au développement de l'urbanisation et respectueuse de la qualité du cadre de vie.

La promotion de nouveaux équipements, adaptés aux besoins des aigrefeuillais est impérative pour garantir le développement de la commune.

C'est pourquoi elle s'engage dans le maintien de réserves foncières suffisantes pour le développement de nouveaux équipements, **notamment au sein son pôle d'équipement Ouest**. Le positionnement stratégique de ce dernier en entrée de ville le long de la D 117 lui confère un fort potentiel de rayonnement. La création prochaine d'une piscine intercommunale pourrait venir compléter l'offre d'équipement offerte par la présence du collège André Chédid, et du gymnase.

Tout besoin futur en équipements et espace de respiration sera réparti de manière équilibrée à l'échelle de la commune, afin de garantir un fonctionnement urbain équilibré

Le développement urbain visé passe également par :

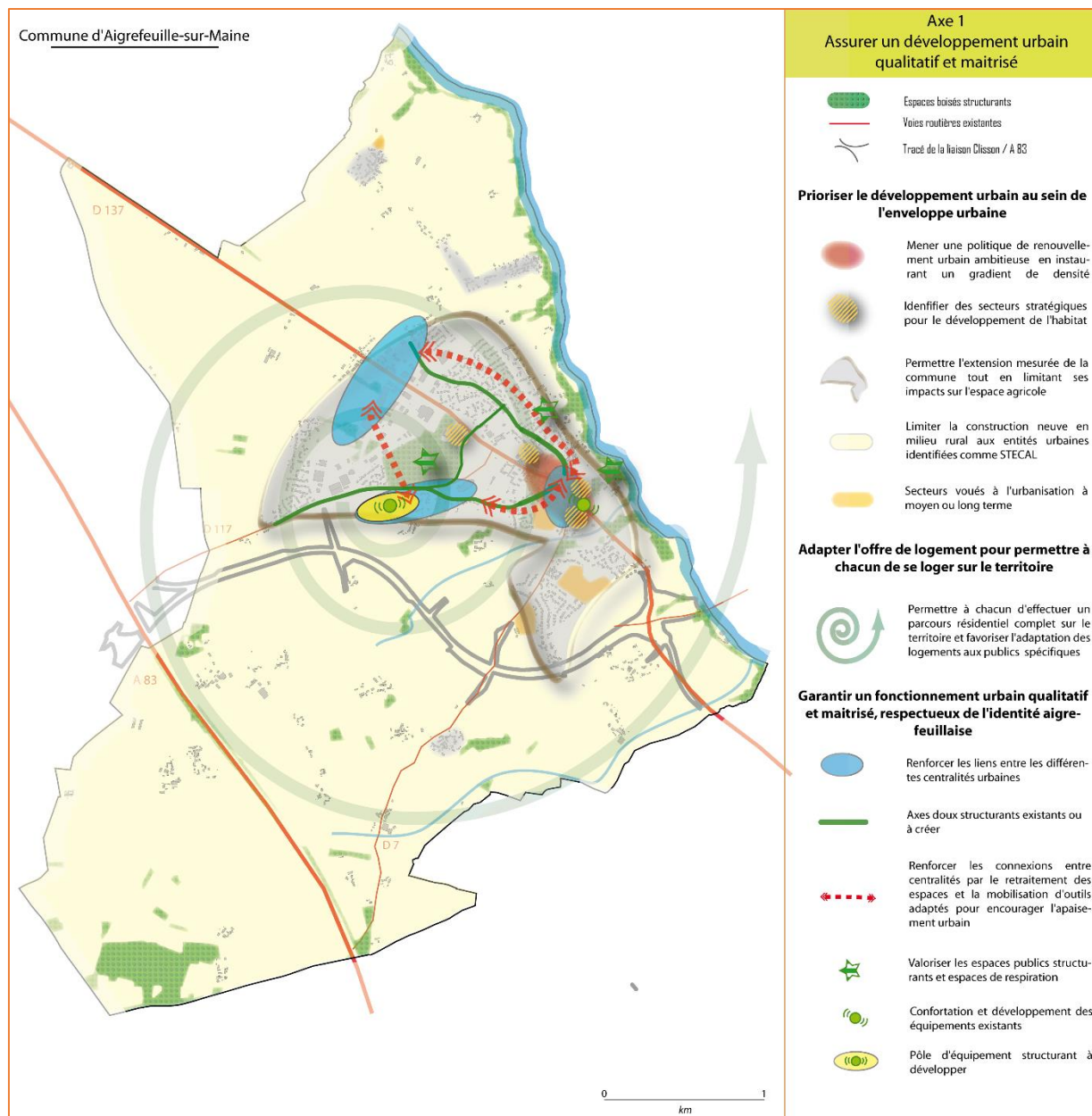
c) La valorisation des espaces publics structurants et espaces de respiration répartis au sein de l'agglomération : Parc du Plessis, Parc Avril, liens avec la Maine...

d) La conservation et confortation des équipements existants. La capacité des équipements est un préalable nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants.

e) L'assurance de la desserte des secteurs d'habitat et d'activités par les réseaux numériques à haut débit et à très haut débit, existants et à venir. Sont tout particulièrement ciblés les secteurs desservant des équipements structurants ou les zones d'activités du territoire en vue d'en renforcer l'attractivité

f) la poursuite de l'adéquation entre capacité de la station d'épuration et développement urbain ;





↘ **AXE 2 FAVORISER L'ATTRACTIVITE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

2. DEVELOPPER LES CENTRALITES URBAINES EN TANT QUE POLE DE PROXIMITE COMMERCIALE

2.1. DEVELOPPER LES CENTRALITES URBAINES EN S'APPUYANT SUR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La compréhension des dynamiques à l'œuvre dans la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine suppose une appréhension de ses enjeux locaux n'occultant pas l'attractivité supra-communale exercée par l'agglomération nantaise.

En accord avec la politique commerciale du Pays du Vignoble Nantais définie par le SCoT, le PADD fixe les principes de développement commercial suivants :

a) La limitation du développement commercial en dehors de l'enveloppe urbaine

L'implantation des commerces de détail hors des centralités urbaines est limitée lorsque ceux-ci ne répondent pas aux exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement, de qualité de l'urbanisme et que leurs effets ont pour conséquence le déplacement d'activités nécessaires à la dynamisation et la vitalité des commerces des centralités urbaines. Ce principe est valable pour toute potentielle zone d'activités économiques située en dehors de l'enveloppe urbaine. Seule la zone existante en entrée de ville Nord pourra faire l'objet d'une légère extension dans l'optique d'un renforcement de son caractère polarisant, complémentaire du centre-bourg.

b) La favorisation de la localisation des activités commerciales au sein des centralités urbaines

Le maintien et le développement des activités commerciales de proximité est une condition indispensable pour l'attractivité de la commune, en tant que pôle de proximité.

Pour maintenir l'équilibre entre l'attractivité résidentielle et l'attractivité économique de la commune, la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine souhaite :

- Conforter le tissu d'activités des centralités urbaines
 - o Réflexions et mesures de mise en valeurs des commerces existants (traitements des espaces publics et de stationnements, itinéraires piétonniers et cycles, espaces de rencontre-loisirs, réflexion autour de la maîtrise des changements de destination des cellules commerciales implantées le long de l'Avenue de Nantes etc)
- Encourager la création de polarités urbaines et commerciales de proximité
 - o Développement de commerces de proximité dans le cadre du projet de création du pôle enfance près de la D137.
 - o De manière générale, utiliser la dynamique résidentielle pour renforcer les activités commerciales par l'incitation à la traversée des espaces commerciaux dans les choix d'urbanisation des secteurs résidentiels, le positionnement d'équipements ou de services à proximité des commerces, etc

Ces réflexions permettant la dynamisation et la mise en valeurs des commerces seront le cas échéant identifiées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

2.2. AFFIRMER LE ROLE DE POLARITE ECONOMIQUE D'AIGREFEUILLE-SUR-MAINE

En accord avec la politique de développement économique du Pays du Vignoble Nantais identifiant Aigrefeuille sur Maine comme l'un de ses pôles, le PADD fixe les principes de développement commercial suivants :

a) Garantir et maintenir l'attractivité de la zone d'activité du Haut-Coin

Le premier objectif du PADD est de favoriser l'attractivité de l'unique zone d'activité de la commune, par l'assurance d'un niveau de qualité élevé, passant par :

- La recherche d'aménagements qualitatifs (traitement qualitatif des espaces publics, promotion des circulations douces dans l'aménagement, création d'espaces de convivialité ...)
- La limitation des impacts sur le paysage par un traitement harmonieux des franges des ZA
- L'assurance d'une desserte par les réseaux de communications électroniques adaptés aux besoins des entreprises.
- L'assurance d'un niveau de services satisfaisant pour les entreprises (stationnements, proximité logistique, etc)

b) Permettre l'extension raisonnée des zones d'activités du territoire

Compte tenu de la faible disponibilité des surfaces restantes dans la zone d'activité économique du Haut Coin et de la volonté de la commune d'affirmer son rôle de polarité économique tout en évitant les nuisances environnementales, l'objectif du PADD est de **permettre une extension raisonnée de ses zones d'activités**, en lien avec le haut niveau de desserte du secteur du Haut Coin (RD137, RD117, échangeur A83) tout en cadrant le développement d'activités nouvelles de la manière suivante :

- Garantir un niveau qualitatif suffisant en termes d'aménagements et de niveaux de services aux entreprises (réseaux de communication, équipements, logistique, etc
- Limiter les impacts paysagers
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en recherchant prioritairement des localisations stratégiques à proximité de l'échangeur de l'A83 ou en privilégiant le réinvestissement de friches dans une optique de mutualisation (stationnement par exemple).

OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES

LES OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION D'ESPACE

Consommation antérieure :

L'urbanisation dédiée à l'activité a consommé environ 7 ha pour le développement économique de la commune




Consommation future économie :

Au sein du SCOT : « Le pôle économique de Pays d'Aigrefeuille-Vieilleville a vocation à se développer, en lien avec son positionnement en proximité des échangeurs autoroutiers de l'A 83, notamment du carrefour avec le tracé du futur RD 117, (...). Le développement de ce pôle implique l'aménagement de 60 ha, à phaser avec une première phase de 35 ha à préciser en fonction de la programmation de l'Ecospace (Vieilleville). »





En ce sens, pour les prochaines années, une consommation maximale de 20 hectares est prévue pour l'activité






Axe 2 Favoriser l'attractivité et le développement économique

-  Espaces boisés structurants
-  Voies routières existantes
-  Tracé de la liaison Clisson / A 83

Développer le bourg en s'appuyant sur la dynamique démographique de la commune

-  Limiter le développement commercial en dehors de l'enveloppe urbaine
-  Localisation préférentielle des activités commerciales dans les secteurs concentrant services, équipements et commerces
-  Pôle d'équipement structurant à développer
-  S'appuyer sur les dynamiques résidentielles pour renforcer les activités dans les centralités urbaines (incitation à la traversée des espaces, rapprochement équipements-commerces-habitat, etc)

Affirmer le rôle de polarité économique d'Aigrefeuille-sur-Maine

-  Garantir et maintenir l'attractivité de la zone d'activité du Haut-Coin
-  Secteurs préférentiels d'extension raisonnée des zones d'activités
-  Marquer une limite claire au développement de l'urbanisation via l'identification de zones à urbaniser

2.3. VALORISER ET MAINTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES

L'agriculture est un facteur identitaire important, tant du point de vue économique qu'environnemental ou paysager.

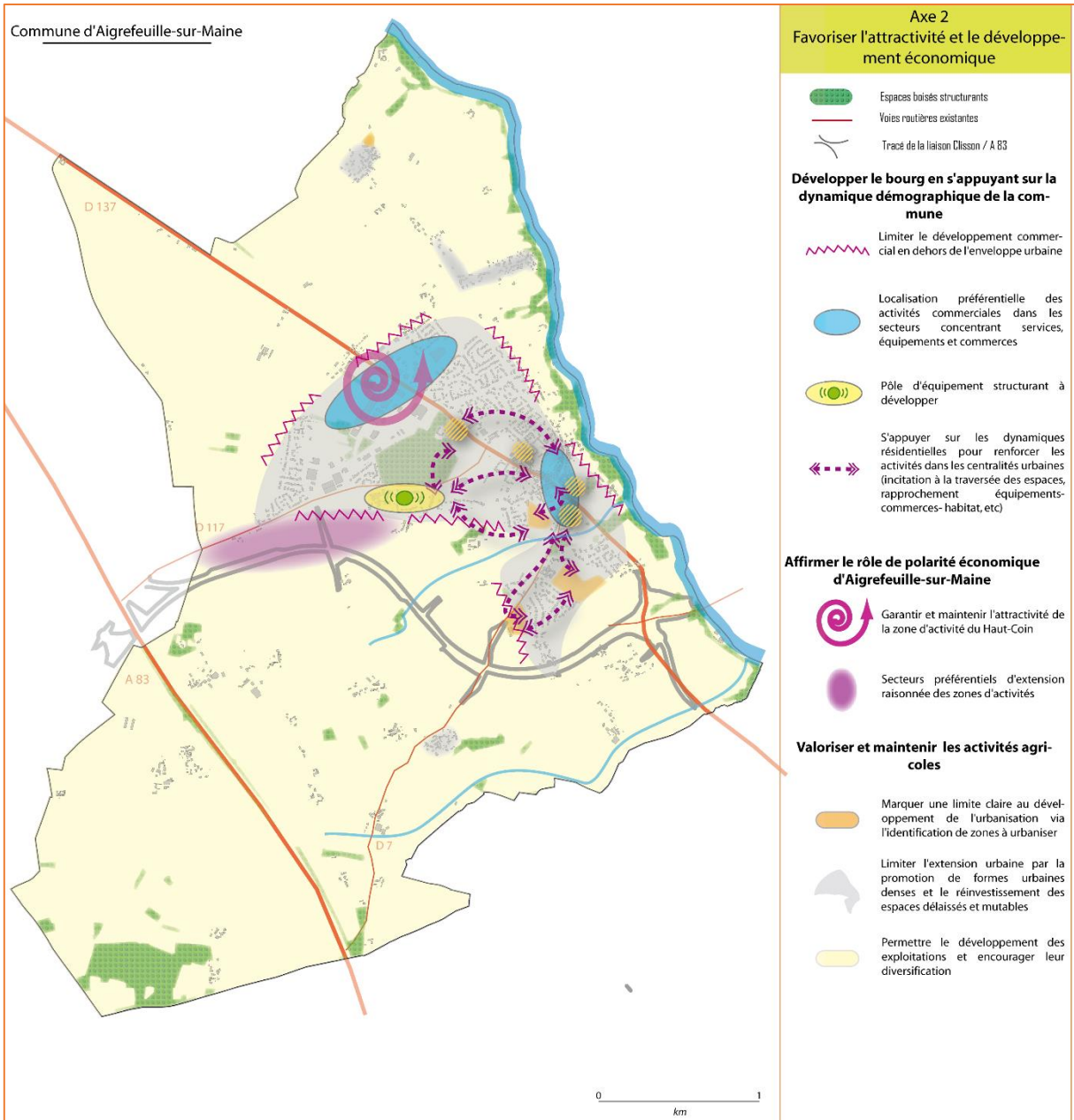
Toutefois, la pression urbaine exercée pour le développement de l'habitat, de l'économie et des infrastructures impacte les exploitations existantes.

Ainsi, le PADD se donne pour objectif de veiller à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles, en :

- Marquant une limite claire au développement de l'urbanisation via l'identification de zones à urbaniser hors enveloppe urbaine définies sur les 10 ans à partir de l'application du PLU.

- Limitant l'extension urbaine (habitat / activités économiques) par la promotion de formes urbaines denses et la priorité donnée au réinvestissement des espaces délaissés et mutables (dents creuses, renouvellement d'îlots, friches...).
- Permettant le développement des exploitations existantes et limitant les risques de nuisances générés par l'implantation de tiers à proximité des exploitations existantes.
- Encourageant la diversification des exploitations agricoles vers les circuits courts, l'agro-tourisme, le déploiement d'une agriculture périurbaine de qualité : valorisation du patrimoine local, diversification des filières, valorisation du terroir...





↳ **AXE 3 S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE
DE SOBRIETE DANS L'UTILISATION DES
RESSOURCES**

1. DONNER AUX HABITANTS LES MOYENS DE SE DEPLACER AUTREMENT

Bénéficiant des avantages de la proximité avec la métropole nantaise et présentant une forte attractivité démographique et économique, la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine connaît des déplacements domicile-travail et quotidiens toujours plus nombreux. Pour répondre aux enjeux de déplacement des résidents et des actifs et réduire les besoins en énergies fossiles et le risque de précarité énergétique, **la commune entend conforter la ville des courtes distances.**

La commune structure son maillage urbain piétonnier et cyclable de façon à ce qu'il soit continu et structuré. Ainsi, les liaisons douces piétonnières et cyclables sont renforcées et développées depuis les lieux d'habitations vers les lieux de vie (zones urbaines, équipements scolaires et sportifs, zone d'activités du Haut Coin et zones d'activités économiques futures).

Ainsi, la commune s'inscrit d'ores et déjà dans une démarche visant à sécurisation de l'accès au collège Andrée Chedid par un axe piéton au sein de l'espace vert du Bois du Plessis.

Cet objectif portant sur la ville des courtes distances s'appuie également sur **la poursuite du maillage piéton et cyclable au-delà des limites urbaines** en renforçant notamment les liaisons vers la Vallée de la Maine depuis le centre urbain et les quartiers résidentiels. Il s'agit également d'assurer des liaisons facilitées depuis les zones urbaines vers les espaces agricoles aux alentours et hameaux éloignés du cœur urbain. Dans cette optique, l'ancienne voie ferrée reliant Aigrefeuille-sur-Maine à Remouillé fait figure de liaison douce intercommunale structurante.

Pour encourager les déplacements actifs, **le PADD s'inscrit dans la sécurisation des voies, places et carrefours** dans les centralités et

dans la poursuite du développement des places de stationnement vélo à proximité des lieux de vie.

En complément des orientations en faveur des modes de déplacements actifs, **la commune poursuit les actions engagées en termes de multimodalité des déplacements.** Pour cela, le PADD **accompagne le développement des transports en commun** sur son territoire au regard de la demande grandissante et du besoin d'en adapter le réseau et la fréquence des passages. Aigrefeuille-sur-Maine entend accompagner les gestionnaires des réseaux de lignes de transports en commun dans la localisation des arrêts de bus, pouvant être amenée à évoluer au regard des évolutions démographiques et économiques du territoire. Dans ce cadre, **les sites accueillant les arrêts de bus devront également favoriser la multimodalité** en renforçant leur intégration dans le maillage piéton et cyclable, en assurant un dépose minute sécurisé et en disposant de stationnements vélo adaptés et suffisants à proximité.

A défaut de limiter l'usage systématique des véhicules, **la commune encourage les modes de déplacement plus propres.** Ainsi, elle entend **faciliter l'autopartage**, un enjeu d'autant plus important dans le contexte de la création de la future liaison A83-RD117 susceptible de drainer des flux de circulation importants.

Dans ce cadre, **Aigrefeuille-sur-Maine soutient également le développement des dispositifs en faveur des motorisations moins impactantes pour l'environnement.** La commune désire accompagner les acteurs du territoire dans l'usage de véhicules électriques, notamment en facilitant la création d'aires de rechargement publiques et privées et de mettre à disposition des bornes de rechargement. Dans ce sens, la commune s'est déjà engagée dans l'acquisition d'un véhicule électrique à disposition des techniciens communaux et entend promouvoir l'usage de véhicules alternatifs à la voiture thermique.

Enfin, **la commune ambitionne d'adapter sa politique de stationnement des véhicules dans les centralités urbaines** aux enjeux de desserte des commerces et des riverains et à ceux liés au renforcement des modes de déplacements actifs.

2. DISPOSER D'UN PARC DE LOGEMENTS PERFORMANTS ENERGETIQUEMENT

Autre axe de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, **la commune s'engage dans la réalisation d'un parc de logements performants énergétiquement.**

A ce titre, la commune de **d'Aigrefeuille-sur-Maine entend favoriser la rénovation thermique du parc bâti existant.** Ainsi, le PADD affirme les orientations suivantes :

- Faciliter la rénovation thermique des logements existants par des dispositions réglementaires adaptées ;
- Engager la municipalité dans la poursuite de la recherche d'une performance énergétique des équipements publics ;
- Permettre la rénovation thermique des logements à caractère patrimoniaux en privilégiant des techniques et dispositifs qualitatifs et visuellement harmonieux.

Au regard de cet objectif de performance énergétique du tissu bâti, **la commune encourage la construction de logements neufs performants énergétiquement.** Pour cela, le PADD émet les principes suivants :

- Encourager la construction de logements reposant sur les principes bioclimatiques ;

- Promouvoir des formes urbaines faiblement consommatrices d'énergie (logements mitoyens, appartements, ...) et des aménagements urbains en lien ;
- Favoriser l'aménagement de quartiers à haute valeur énergétique. Il s'agit sur ce dernier point de prendre les devants sur l'évolution de la réglementation nationale en facilitant la construction de logements à énergie positive et en encourageant l'installation d'équipements d'énergie renouvelable mutualisés et individuels.

La commune encourage également la rénovation thermique des bâtiments tertiaires et industriels.

Pour répondre aux besoins énergétiques des logements, des bâtiments et des activités de chacun, la commune de d'Aigrefeuille-sur-Maine entend **donner les moyens à tous les acteurs du territoire de consommer et produire des énergies renouvelables.** Pour y répondre, elle s'engage à faciliter l'installation des énergies renouvelables dans le tissu bâti résidentiel, économique et agricole. Les dispositifs d'installations d'énergies renouvelables se feront prioritairement à proximité des sites d'exploitation.

La commune veillera à la bonne intégration paysagère et architecturale des dispositifs de rénovation thermique et d'installation d'énergie renouvelable.

Au-delà de la question de l'identité des centralités urbaines, la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine place la **densification de ses zones urbaines** comme un levier permettant de répondre à l'enjeu de limitation de la consommation d'espaces agricoles et des consommations énergétiques en lien avec les déplacements et l'armature urbaine.

3. SE DONNER LES MOYENS D'ECONOMISER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MATERIAUX

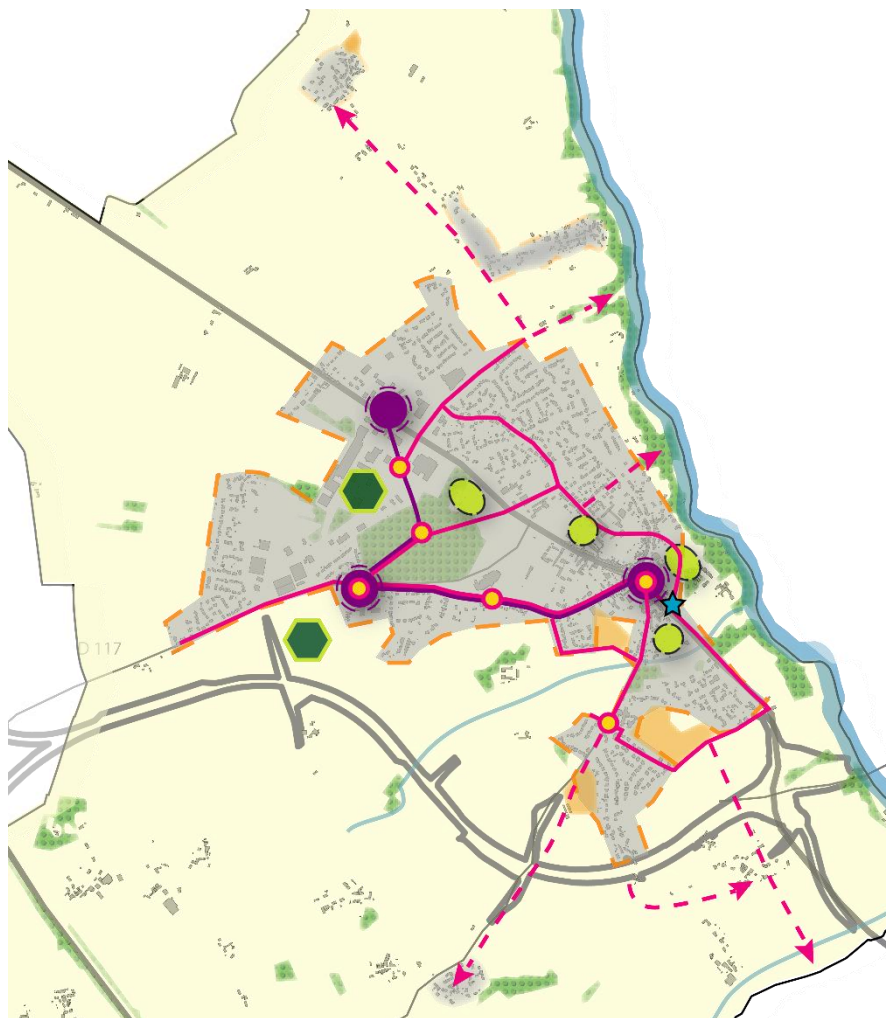
Au-delà de limiter ses consommations énergétiques, **la commune s'inscrit dans une démarche de sobriété en matière de consommation d'eau potable et d'utilisation de matériaux.**

Aigrefeuille-sur-Maine s'engage dans la réduction de la consommation d'eau potable. Pour cela, la commune incite à l'installation de dispositifs de réduction des besoins en eau potable dans le tissu urbain résidentiel et économique. Elle encourage également les mesures d'amélioration du réseau d'eau potable et la collecte des eaux pluviales dans les espaces résidentiels, économiques et agricoles.




Par ailleurs, **la commune de d'Aigrefeuille-sur-Maine s'inscrit dans une politique de lutte contre la production de déchets et de leur valorisation.** Pour cela, le PADD facilite la collecte des déchets auprès des habitants et des activités économiques et anticipe les évolutions

démographiques et économiques et les besoins induits en équipement de gestion des déchets.




Par ailleurs, la commune inscrit la nécessité de lutter contre la production de déchets inertes à moyen et long termes en privilégiant des aménagements urbains et des constructions économes en matériaux. Les matériaux utilisés seront quant à eux biosourcés et le cas échéant, au minimum valorisables.






Axe 3
s'inscrire dans une démarche de sobriété
dans l'utilisation des ressources

-  Espaces boisés structurants
-  Voies routières existantes
-  Tracé de la liaison Clisson / A 83

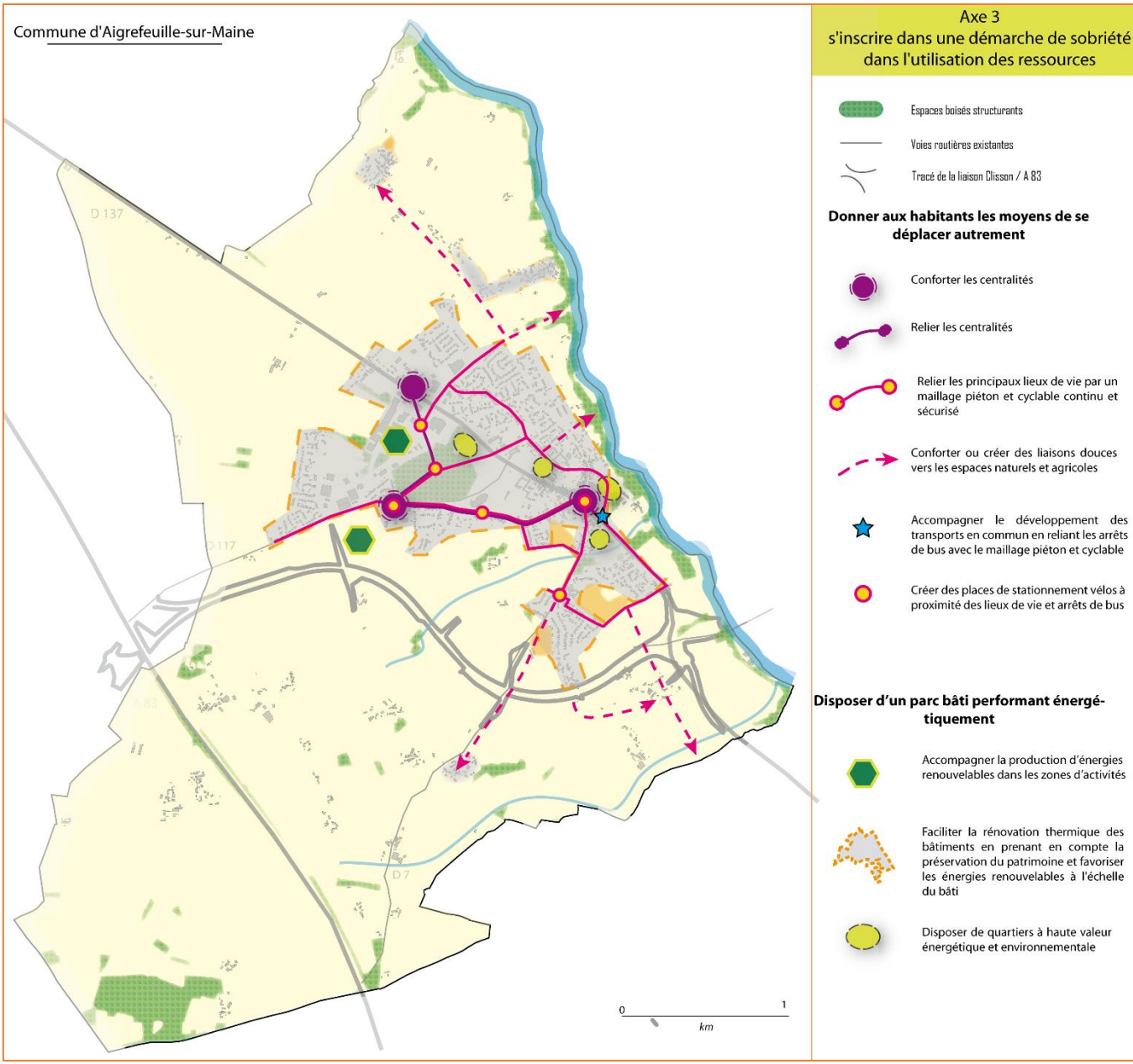
Donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement

-  Conforter les centralités
-  Relier les centralités
-  Relier les principaux lieux de vie par un maillage piéton et cyclable continu et sécurisé
-  Conforter ou créer des liaisons douces vers les espaces naturels et agricoles
-  Accompagner le développement des transports en commun en reliant les arrêts de bus avec le maillage piéton et cyclable
-  Créer des places de stationnement vélos à proximité des lieux de vie et arrêts de bus

Disposer d'un parc bâti performant énergétiquement

-  Accompagner la production d'énergies renouvelables dans les zones d'activités
-  Faciliter la rénovation thermique des bâtiments en prenant en compte la préservation du patrimoine et favoriser les énergies renouvelables à l'échelle du bâti
-  Disposer de quartiers à haute valeur énergétique et environnementale

0



↘ **AXE 4 MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

1. ASSURER UNE QUALITE DE VIE OPTIMALE POUR LES HABITANTS

Bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, **la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine souhaite garantir aux habitants une qualité de vie optimale en prenant en compte les risques naturels** (inondation et aléas-retrait gonflement des argiles principalement) **dans sa politique d'aménagement en lien avec le réchauffement climatique**, dont les effets pourraient augmenter les risques connus.

Par ailleurs, **Aigrefeuille-sur-Maine entend prendre en compte les risques technologiques** dans ses projets d'aménagement de façon à ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances et le cas échéant, elle vise à accompagner les porteurs de projets dans la création des dispositifs de réduction des nuisances. C'est particulièrement le cas des dispositifs liés aux nuisances sonores qui concernent de surcroît le passage de la future liaison A83-RD117.

Aigrefeuille-sur-Maine s'inscrit également dans une politique de réduction des risques liés à la gestion des eaux usées et pluviales dans le but de prévenir les risques en lien.

La commune encourage pour cela les modes d'aménagement en faveur d'une limitation de l'imperméabilité des sols, des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales et de la gestion à la parcelle de ces eaux. Il s'agit également de limiter les pollutions diffuses des eaux superficielles. Ainsi, le développement urbain est conditionné à la capacité de la station d'épuration à traiter les eaux usées.

La commune entend garantir la pérennité des ouvrages publics de gestion des eaux (ouvrages et réseaux de collecte et de distribution pour l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales). En zone d'assainissement collectif d'une part, le PADD vise à garantir la conformité à la

règlementation en vigueur des rejets d'eaux usées, concernant aussi bien les professionnels que les particuliers. En zone d'assainissement non collectif d'autre part, la commune entend favoriser les surfaces compatibles avec un traitement à la parcelle des eaux usées et garantir l'efficacité du traitement individuel des eaux usées.

2. GARANTIR UN TERRITOIRE ACCUEILLANT

Fort de un développement démographique et économique important, la commune souhaite disposer d'un tissu urbain de qualité et attractif.

Ainsi, Aigrefeuille-sur-Maine souhaite **proposer des aménagements urbains qualitatifs intégrés dans leur environnement paysager, architectural et patrimonial**. A ce titre, la commune entend **poursuivre l'aménagement d'espaces d'agrément dans le tissu urbain**, notamment en valorisant le Bois du Plessis et en poursuivant l'aménagement d'espaces verts « de quartier » dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

La commune s'attachera au même titre qu'elle entend développer des quartiers à haute valeur énergétique, à **disposer de quartiers à haute valeur environnementale et paysagère** dans lesquels une réflexion sera notamment plus importante sur les problématiques suivantes :

- Le maintien des éléments paysagers et patrimoniaux préexistants ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés ;
- Le renforcement de la nature en ville ;
- La mutualisation des espaces (garage, gestion des eaux pluviales, ...).

Par ailleurs, la commune souhaite **renforcer la qualité paysagère et architecturale de la zone d'activités existante du Haut Coin** par l'accompagnement de l'aménagement paysager des abords de voirie et le verdissement des espaces interstitiels libres. De la même façon, le PADD promeut l'aménagement paysager de toutes futures zones d'activités et industrielles, par le traitement des abords de voiries, la mise en cohérence des caractéristiques du bâti et la recherche d'une moindre artificialisation des espaces. Il s'agit d'assurer l'insertion et la cohérence paysagère et architecturale en amont des projets d'extension économiques ou industriels (stationnement, stockage, façades, etc...).

En lien avec le développement des zones d'activités économiques, **le projet urbain renforcera également la qualité des franges urbaines et garantira le maintien de la coupure urbaine** avec les hameaux de la Chaussée et de La Tréлитиère.

Le développement résidentiel de la commune fera également l'objet d'une attention particulière quant à la prise en compte des fronts urbains :

- Les franges urbaines au Nord et à l'Ouest de l'enveloppe de la commune devront **assurer une transition douce avec les paysages agricoles environnants** ;
- Au Nord, des coupures urbaines devront **assurer le maintien des caractéristiques des hameaux de La Chaussée et de la Tréлитиère** ;
- Au Sud-Est de la commune, **le front urbain devra s'intégrer aux espaces agricoles et arborés du vallon de la Maine** ;
- **Les franges urbaines des futures opérations d'extension exposées au tracé de la future liaison A83-RD117 feront l'objet d'une attention particulière** quant au traitement qualitatif des fronts urbains sur les questions de paysage et de nuisance.

L'écrin paysager de certains hameaux présentant une qualité paysagère forte sera préservé. Pour cela, la commune entend maintenir les haies, les points d'eau et les vergers ainsi que l'identité architecturale et patrimoniale du tissu bâti des hameaux de La Chaussée, de La Tréлитиère et de Chez Gautret principalement.

Enfin, le PADD vise à garantir un territoire accueillant de façon à **renforcer l'attractivité touristique et de loisirs de la commune.**

Pour cela, la commune souhaite :

- **Encourager la valorisation des patrimoines urbains, naturels et ruraux** ;
- **Poursuivre la mise en valeur de son patrimoine bâti remarquable** (Église de Notre-Dame-de-l'Assomption) ;
- **Préserver les vues remarquables sur les éléments identitaires du territoire**, notamment l'Église et le vallon de la Maine ;
- **Conforter les itinéraires pédestres et cyclables** pour permettre la découverte et l'accès aux patrimoines communaux (liens entre le Parc du Plessis, le Parc Avril la Maine, les quartiers pavillonnaires au Nord, les Grands Jardins et étangs et cours d'eau).

Dans ce cadre, **certaines vues sur les paysages et sur la commune qui participent à l'attractivité du territoire seront préservées** notamment depuis les axes routiers structurants. Par ailleurs, **la commune s'inscrit dans l'amélioration des entrées de ville**, en portant une attention particulière sur les entrées futures générées par le passage de la future liaison A83-RD117, susceptibles d'accueillir un flux circulaire important.

3. PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS DU TERRITOIRE

Aigrefeuille-sur-Maine bénéficie d'atouts paysagers et naturels sources d'attractivité pour le territoire, de qualité de vie et de richesse écologique.

A ce titre, **la commune d'Aigrefeuille-sur-Maine entend préserver les fonctionnalités écologiques et les paysages emblématiques de son territoire en protégeant les boisements significatifs** notamment ceux de la vallée de la Maine et le Bois du Plessis. Par ailleurs, elle souhaite assurer le maintien du maillage bocager et plus particulièrement, dans les secteurs de densité importante suivants :

- Au Nord-Ouest de la commune ;
- Au Sud-Ouest du territoire.

Bénéficiant d'un réseau hydrographique de qualité avec la Maine comme colonne vertébrale, **la commune s'inscrit dans la protection des cours d'eau et de leurs abords ainsi que des zones humides**. Pour cela, elle vise à limiter leur urbanisation et permettre leur entretien et leur restauration. Les points d'eau (mares, étangs, etc...) seront également maintenus.

De ce fait, la commune s'engage à préserver le vallon de la Maine et ses coteaux arborés comme éléments naturels identitaires du territoire. Il s'agit de maintenir les fonctionnalités écologiques, le caractère naturel du site et de les valoriser.

Traversée par des voies routières d'importance, **la commune entend maintenir et renforcer les fonctionnalités des corridors écologiques**. Ainsi, elle recherche l'accompagnement des gestionnaires

dans la réalisation d'infrastructures visant à conforter la trame verte et bleue de la commune et à mettre en place les mesures de compensation liées notamment au passage de l'autoroute A83 et de la future liaison A83-RD117.

Aigrefeuille-sur-Maine entend poursuivre l'intégration de la nature en ville dans le tissu urbain en lien avec les fonctionnalités écologiques identifiées. Ainsi, la commune souhaite assurer une continuité entre la trame verte et bleue et la nature en ville, en plaçant le Bois du Plessis au cœur de la liaison.

En complément, la commune s'appuiera sur les espaces verts existants, comme le Parc Avril et les opérations de renouvellement urbain pour **conforter des coulées vertes et veiller à un équilibre d'espaces verts publics et privés dans le tissu urbain**.







Par ailleurs, la commune s'attachera à **accompagner le développement d'espaces de respiration et d'agrément dans les zones d'activités économiques** actuelles et futures afin d'améliorer le cadre de travail des actifs.

Enfin, la commune veillera particulièrement à la **mise en valeur des bords de Maine**, éléments naturels et paysagers constitutifs de l'identité communale. Contribuant à la préservation des fonctionnalités écologiques, à la protection du réseau hydrographique, au renforcement des corridors écologiques mais aussi à l'intégration de la nature en ville, **ils participent à tous niveaux au maintien du cadre de vie de qualité de la commune**.






Axe 4
Maintenir un cadre de vie de qualité








Garantir un territoire accueillant et une qualité de vie optimale

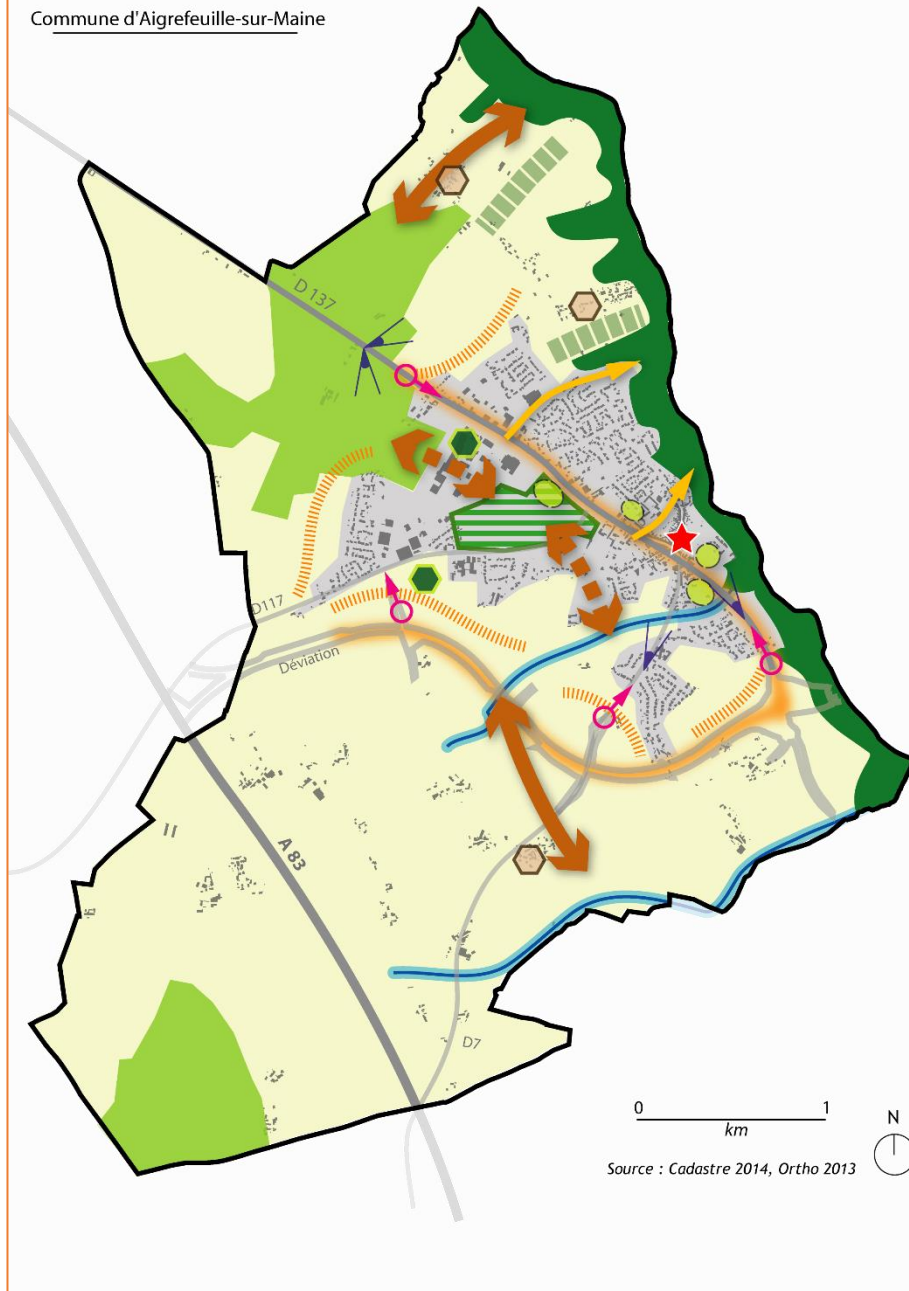
-  Accompagner la mise en place de mesures de protection face aux risques et nuisances routières
-  Disposer de quartiers à haute valeur environnementale et paysagère
-  Renforcer la qualité paysagère et architecturale des zones industrielles et d'activités
-  Assurer un front urbain de qualité
-  Assurer la qualité des entrées de ville
-  Préserver l'écrin paysager des hameaux

Développer les potentiels du territoire

-  Valoriser le patrimoine architectural et urbain remarquable
-  Préserver les vues
-  Renforcer les liaisons entre les espaces habités et les espaces naturels des bords de Maine

Préserver les éléments naturels et paysagers







-  Protéger le fond de vallon et les coteaux arborés de la Maine
-  Préserver le maillage bocager
-  Protéger les corridors écologiques
-  Restaurer les corridors écologiques
-  Protéger les cours d'eau et leurs abords
-  Conserver le Bois du Plessis comme espace naturel vert d'agrément
-  Conserver les coupures d'urbanisation






Axe 4

Maintenir un cadre de vie de qualité








Garantir un territoire accueillant et une qualité de vie optimale

-  Accompagner la mise en place de mesures de protection face aux risques et nuisances routières
-  Disposer de quartiers à haute valeur environnementale et paysagère
-  Renforcer la qualité paysagère et architecturale des zones industrielles et d'activités
-  Assurer un front urbain de qualité
-  Assurer la qualité des entrées de ville
-  Préserver l'écrin paysager des hameaux

Développer les potentiels du territoire

-  Valoriser le patrimoine architectural et urbain remarquable
-  Préserver les vues
-  Renforcer les liaisons entre les espaces habités et les espaces naturels des bords de Maine

Préserver les éléments naturels et paysagers

-  Protéger le fond de vallon et les coteaux arborés de la Maine
-  Préserver le maillage bocager
-  Protéger les corridors écologiques
-  Restaurer les corridors écologiques
-  Protéger les cours d'eau et leurs abords
-  Conserver le Bois du Plessis comme espace naturel vert d'agrément
-  Conserver les coupures d'urbanisation

0 1 km

Source : Cadastre 2014, Ortho 2013